127





سلسلة كتب ثقافية شهرية يصدرها المجلس الوطني للثقافة والفنون والآداب ـ الكويت

اقتصاديات الإسكان

تأليف

د. اسماعيل ابراهيم الشيخ دره



سلسلة كتب ثقافية شهرية يصدرها المجلس الوطني للثقافة والفنون والآداب ـ الكويت

صدرت السلسلة في يناير 1978 بإشراف أحمد مشاري العدواني 1923 ـ 1990

127

اقتصاديات الإسكان

تأليف

د. اسماعيل ابراهيم الشيخ دره



المحتوى

المحتوى
المحتوى
المحتوى

المقدمه

أ- لقد أخذ الإنسان منذ أن أوجده الله على ظهر هذه البسيطة في البحث عن السكن المناسب له، وذلك لكي يدفع عن نفسه غوائل الطبيعة، وشتى أنواع المخاطر التي تحدق به من كل جانب. إلا أنه في الوقت ذاته لم يتوان عن الجد في طلب الطعام والكساء بما يقيم أوده ويحفظ عليه حياته باعتباره أحد الكائنات الحية حتى يتسنى له القيام بعمارة الأرض والاستمرار في هذه الحياة.

إلا أن ارتفاع المستويات المعيشية للإنسان منذ أقدم الأزمنة حتى الوقت الحاضر قد عمل على تطوير ما يشتمل عليه هذا المسكن من المعاني. كما تناول هذا التطوير الحاجات الإسكانية برمتها، فهي لم تعد تقتصر على الحاجات البيولوجية فحسب، بل أخذت الأبعاد السيكولوجية والاجتماعية أيضا. ولقد كان من آثار ذلك أن استأثرت موضوعات الإسكان باهتمام أهل الرأي على اختلاف نوازعهم مما أوجد صنوف المعارف المختلفة التي عالجت القضايا الإسكانية من جميع نواحيها.

ولم تكن هذه الموضوعات بعيدة عن متناول الكتابات الاقتصادية، حيث عكف رجال الاقتصاد على دراستها في ضوء ما يشتمل عليه علم الاقتصاد من القواعد والأسس النظرية. ولا خلاف في أن تبرز هذه الجهود الجوانب ذات الطابع الاقتصادي لعمليات الإنشاءات الخاصة بإقامة الوحدات السكنية المطلوبة. كما كان ذلك إيذانا بظهور أحد

العلوم الجديدة التي عرفت من قبل جمهور الكتاب ب (اقتصاديات الإسكان). وهو الموضوع الذي لا يعدو أن يكون بكرا، والذي يحتاج من القائمين على أموره المزيد من المحاولات المبذولة.

ب- وبناء عليه، فإن تأصيل الخصائص الاقتصادية لقطاع الإسكان على نحو ما يذهب إليه الباب الأول من هذه الدراسة لا بد من أن يؤكد من جديد على أهمية هذا القطاع في المجتمع. كما أن هذه الأهمية تقتضي علاوة على ذلك دراسة مختلف عوامل الإنتاج المتعددة التي يجب أن نتضافر سويا لإيجاد المباني إلى حيز الوجود بهدف إشباع حاجات الأفراد على اختلاف فئاتهم العمرية.

ولقد أصبح موضوع التنمية الإسكانية من الموضوعات الحديثة التي أخذت تستأثر باهتمام رجال التخطيط. ومن هنا بات لزاما أن يتصدى الباب الثاني لما تنصرف إليه هذه التنمية من المعاني سواء أكان ذلك من خلال دراسة العوامل الكمية التي تساعد على نمو الطلب الكلي للأفراد، أم من خلال تلبية هذا الطلب بتوفير الأنواع المختلفة من المساكن التي يمكن أن تسفر عنها الإنشاءات المدنية في هذا الميدان.

وإذا كان من البديهي أن يتطلع المرء منا إلى أحد البيوت لكي يقيم فيه مع أسرته، إلا أن إشباع الحاجات الاقتصادية لجميع الأفراد قد غدا من الأحلام بعيدة المنال في الآونة الأخيرة. وإذا كان التساؤل ينصب من فوق الأسباب التي تحول دون تحقيق ما يتأمله الإنسان على هذا النطاق فإن الحديث الذي يتعرض للجوانب المالية للعملية الإسكانية لا بد من أن يكشف النقاب كثيرا عن العوامل التي تقف وراء ذلك في ضوء ارتفاع تكاليف عمليات البناء، وندرة الموارد التحويلية المتاحة.

ومن الضروري أن تتواجد هناك العوائق الكثيرة التي ترافق المحاولات الرامية لإقامة الوحدات السكنية التي يحتاج إليها، أو النهوض بالأوضاع الإسكانية إلى المستويات التي تكفل للإنسان الحياة الكريمة الرغيدة. ويتصدر الإهمال للقضايا الإسكانية من جميع المؤسسات القائمة في المجتمع هذه العقبات على نحو ما يذهب إليه بعض هذه الدراسة. كما سنعقد الإجماع من حوله عما يتمخض عن تجارب النمو الوطنية في مجال الإسكان من مظاهر التدهور التي تعتبر بحق مدعاة للكآبة والحزن وفقا لما تشير

إليه مصادر الأمم المتحدة.

ج-ويعلق الناس الآمال الكبار على التخطيط الإسكاني لتحقيق الأهداف المتوخاة، وإزالة الصعوبات التي تعترض ذلك. وسنتناول-لاحقا-بالدراسة التفصيلية ما يشتمل عليه هذا التخطيط من الموضوعات الفرعية التي تتعلق به. وإذا كانت الخطة تحمل في طياتها معان تحديد الاحتياجات المستقبلية فإن الأساليب الرياضية لا بد من أن تتحلق من حول الاحتياجات السكنية لمعرفة أعدادها السكنية، وما يتراكم عنها عبر الفترات الزمنية المختلفة سواء أكان ذلك على المستوى المحلي أم على المستوى الإقليمي.

وهكذا أخذ يتبدى لنا من خلال هذا العرض الموجز ما يشتمل عليه علم اقتصاديات الإسكان من الموضوعات الأساسية. إلا أن الوقوف على جميع الأبعاد الأخرى يمكن أن يتم لنا من خلال تفصيل ما أقدم عليه هذا التصدير من الإيجاز. وإذا كان الأمل يحدوني في أن تكون هذه الصفحات قد أبانت الغموض الذي يكتنف الجوانب الاقتصادية لموضوع الإسكان فإن الآمال لا تزال معقودة على أن تؤتى هذه الدراسة الثمار المرجوة في حالة ما إذا توفرت الإرادة الجادة لدى القائمين على زمام الأمور للأخذ بما جاء فيها من المعلومات، ووضعها موضع التنفيذ العملي. والله من وراء القصد.

المؤلف

الباب الأول
دراسة اقتصاديات الإسكان

توطئه

لم يكن موضوع الإسكان وليد الأيام الحاضرة، وإنما هو قديم قدم الإنسان نفسه، عندما اتخذ من الكهوف والجبال بيوتا ليقضي فيها الوقت الذي يخلد فيه إلى الراحة والهدوء. كما أنه لم يتوان في الوقت ذاته عن تطوير هذه البيوت كلما استطاع إلى ذلك سبيلا، لعله يجد في كنف ما يمتلكه من المأوى ما يحفظ نوعه من الانقراض، ويجعله قادرا على بذل ما يكمن فيه من القدرات لتطوير الحياة على الأرض.

وإذا كان التطور هو السمة البارزة في حياة الأفراد في الفكر والعقائد وأساليب الحياة المختلفة فإن ما يمتلكه الناس من الوحدات السكنية لم يكن في منأى عن هذا التطور عبر المراحل التاريخية المختلفة. ولا يستطيع المرء-أيا كان-أن يسرد هنا ما أصاب المبنى الإسكاني الذي يقيم فيه الأشخاص من التغيير، إلا أن المرء قد يأتي عادة على ذكر ما يراه تطورا أساسيا وهاما لما يرغب في تقريره من النتائج التي يرغب في التوصل إليها.

إن تناول موضوع الإسكان من جانب رجال السياسة والتخطيط والهندسة والإدارة والاجتماع قد يعتبر-في هذا المقام-كأحد مظاهر التغيير الأساسية، حيث عمد كل فريق إلى دراسة هذا الموضوع في ضوء ما يتوفر لديه من القواعد والأسس التي يرتكن إليها. ولم تقف الجهود المبذولة لدراسة النظام السكني عند هذا الحد، بل إن رجال

الدين قد شاركوا كذلك في الرأي في بعض المسائل ذات العلاقة بموضوع تنظيم المدن. وبصفة خاصة فيما يتعلق باستخدام المقابر التي تقام في وسط المدن لإقامة الحدائق العامة[1].

ولا مندوحة في أن يقترب رجال الاقتصاد من هذا الميدان أيضا عندما قاموا بدراسة جميع الأوضاع السكنية القائمة بما يحتوي عليه علم الاقتصاد من الأدوات والأساليب النظرية. ولقد كان للآراء التي جاء بها هذا الفريق من الكتاب اكبر الأثر في فترة من الفترات في عدم استثمار الأموال اللازمة في هذا القطاع. ولا خلاف في أن تثمر المحاولات الجادة من جانبهم في إيجاد علم اقتصاديات الإسكان كأحد العلوم الجديدة التي ظهرت في العصر الحديث.

غير أن جهود رجال الاقتصاد قد برزت واضحة للعيان في تأجيل الموضوعات الأساسية التي يشتمل عليها هذا العلم الجديد في مطلع السبعينات من هذا القرن. وتجتمع الآراء على أن عام 1974 قد أصبح فاصلا بين عهدين حيث أخذت مشاكل البيوت لأول مرة مكانها مع غيرها من المشكلات الدولية الأخرى. ولقد دفع ذلك العديد من المختصين لدراسة الأوضاع السكنية التي يعيشها الناس لاستجلاء الأسباب التي أدت إلى ظهور هذه المشاكل، وتقديم الحلول الملائمة لها.

وبناء على ذلك، فإن الباب الأول الذي يشتمل على (دراسة اقتصاديات الإسكان) يعمل على تزويد القارئ بالمعلومات الأولية ذات الطابع الاقتصادي عن هذا النشاط الاجتماعي، ثم ينتقل به بعدئذ إلى غيرها من الموضوعات الأساسية. علما بأن مثل هذه الدراسة سوف تتوفر لنا من خلال الفصلين التاليين:

- الفصل الأول: ويعالج موضوع أهمية الإسكان الاقتصادية.
- الفصل الثاني: ويتناول موضوع عوامل الإنتاج الإسكانية.

---

(1) سابا جورج شبر. «العلم وتنظيم المدن العربية». الكويت: بلدية الكويت، مكتب العلاقات العامة، أبريل 1964. ص 148-156.

١ أهمية الإسكان الاقتصادية

لقد عرفت أهمية الإسكان الاقتصادية منذ وقت قريب نسبيا من بعد دراسة الاقتصاديين لمختلف مفردات هيكل النظام السكني. وهم في ذلك لم يذهبوا بعيدا في طبيعة العمليات الفنية البحتة للتصاميم الهندسية والمعمارية للمنازل، أو المواد البنائية والإنشائية المستخدمة في البناء نفسه حتى لا يختلط الأمر عليهم. ولا خلاف في أن تتوفر لديهم من الخصائص المادية والمالية لهذا النظام مما جعلهم يولون التنمية الإسكانية أهمية كبرى لما لها من الآثار العميقة في حياة الأمم والأفراد على جميع المستويات.

وسوف لن تتوغل هذه الدراسة عميقا في الأسس والقواعد النظرية التي يقوم عليها علم الاقتصاد في معرض الحديث عن الموضوعات المتعددة لقطاع الإسكان. بل ستتناول الظواهر البنائية في ضوء المبادئ الاقتصادية العامة دون الدخول في تفصيلاتها حتى لا تستغلق النتائج التي نرغب في التوصل إليها على القارئ الذي لا يتوفر له نصيب منها. علما بأن دور الإسكان في الاقتصاد القومي قد ظهر في الوقت الذي قامت فيه مشروعات الأبنية الضخمة دون أن تتوفر الموارد

المالية لإقامتها، وتزايد النفقات الإنشائية عاما بعد عام.

وتتعدد الخصائص التي أبرزت الأهمية الاقتصادية لهذا القطاع، إلا أن هذا الفصل سوف يتناول الخصائص المادية له فقط دون غيرها من الخصائص المالية. وهي التي سوف نذكرها تباعا في هذه الصفحات دون أن نضيف لها خلافا لما جرت عليه بعض المؤلفات، كما أن معرفة هيكل نظام الإسكان والأهداف التي يسعى إلى تحقيقها تعتبر من الموضوعات الأخرى التي يقوم عليها هذا الفصل أيضا، شأنها في ذلك شأن الأجهزة الإدارية التي تشرف عليه في جميع دقائقه.

ويرى الاقتصاديون في الدول الغربية أن المبنى السكني يعتبر من السلع (goods) التي لا تختلف عن مثيلاتها من السلع الأخرى التي يدخلها الأفراد عادة في جداول التفصيل الاستهلاكية الخاصة بهم[1]. وهو كذلك لا بد من أن تتوفر له السوق التي تتحدد فيه قيمة هذا المبنى وفقا لظروف الطلب والعرض السائدة. وبمعنى آخر فإن جهاز الثمن هو الذي سيعمل على توزيع الموارد الاقتصادية بشكل يؤدي إلى إشباع جميع الحاجات الإسكانية بعيدا عن تدخل الدولة، كما سيعمل في الوقت نفسه على حسن ترشيد استخدام ما يتم إنشاؤه من المباني.

ولم تقف جهود رجال الاقتصاد عند هذا الحد، بل ذهبوا إلى تأصيل طبيعة هذه السلعة، حيث رأى البعض أنها من قبيل إحدى السلع الاستهلاكية في حين رأى غيرهم إنها تدخل في عداد السلع الرأسمالية. ومن هنا ظهرت جهود الجميع في معرفة مقادير الإنفاق التي دفعت من جانب الأفراد أو الدول عند إقامة أحد البيوت أو شرائه، والعناصر الإنتاجية التي تدخل في تركيب دالة الإنتاج، وأنواع المساكن التي تحب إقامتها.

غير أن جمهور الكتاب من الاقتصاديين في البلاد الاشتراكية رأوا أن المباني السكنية لا تعدو أن تكون من الخدمات (services) التي يجب أن تؤديها الدولة للمواطنين، ولذلك فقد عمدت الحسابات القومية إلى إدراج الإسكان ضمن قطاع الخدمات الاجتماعية[2]. ومع اعتراف هؤلاء الكتاب بالكثير من الأسس والقواعد التي أتى بها النظام الرأسمالي في هذا المجال إلا أن الاختلاف في طبيعة ماهية هذا الإسكان قد أوجد التباين في السياحات التي يجب اتباعها عند تلبية الطلب الإجمالي منه. ومن هنا فقد

بات لزاما على الدولة أن تتخذ كافة الوسائل الممكنة لتوفير ما يحتاجه الناس من المنازل.

غير أن حدوث التطور الكبير في مفهوم الإسكان يعتبر بحق من إحدى الخصائص السلعية (Physical) الهامة المتعلقة به. ولقد ظهر هذا التطور عبر مراحل التاريخ المختلفة منذ أقدم الأزمنة، والذي ينبع أصلا من تطور الحاجة إليه. وباختصار فقد ظهر هذا التطور من خلال المعاني التالية[3]:

- المفهوم الضيق الذي ينصرف إلى المسكن باعتباره المأوى الذي يقيم فيه الأفراد، أو البناء المادي الذي يتألف من الحيطان والسقف الذي تقع عليه عين الإنسان.

- المفهوم الواسع وهو الذي لا يقتصر على مجموعة الجدران الأربعة، وما يعلوها من السقف، بل على ما يشتمل عليه من الخدمات المساعدة والتسهيلات التي يقدمها المجتمع له لكي يقبل الإنسان على العيش في هذا المبنى بكل راحة واستقرار.

ومن الضروري أن يؤثر هذا التطور لمفهوم الإسكان في جعل الوحدة السكنية التي يقيم فيها الناس من قبيل إحدى الحاجات (needs) التي تستقر في أعماق النفس البشرية. وهي الحاجة التي يجب أن يتم إشباعها سواء أكان ذلك عن طريق نظام الحرية الاقتصادية، أم النظام الاشتراكي الذي يقوم على أساس التحكم المركزي في الأنشطة الاقتصادية والاجتماعية على حد سواء. إلا أن الدول النامية قد ترى في استخدام هذين النظامين منهاجا حياتيا لإقالة عثرتها، ووضعها على طريق التقدم والنهوض.

وتجمع الآراء على أن المسكن يعتبر من إحدى مفردات مستوى المعيشة (Standards of living)، شأنه في ذلك شأن الغذاء والكساء تماما[4]. وعلى الرغم من الاختلاف حول المكونات الأخرى التي تدخل في هذا المستوى، فقد تمت إضافة كل من التعليم والصحة والمواصلات والأمان الاجتماعي والقيم إليها. ومن البديهي أنه كلما أصاب الأفراد المزيد من التطور أدخلت عناصر أخرى جديدة لم تكن في الحسبان، بغض النظر عن عدم الاتفاق على ما يمكن أن يسمى الحدود الدنيا أو القصوى للمستويات المعيشية نفسها. غير أن ما هو أشد ضرورة من ذلك هو قيام الإنسان بالعمل الذي يكفل له الحصول على الموارد الدخلية للإنفاق حتى يتمكن من إشباع

الحاجات التي تعتمل في صدره.

ومن الأهمية بمكان أن نشير في هذا الصدد إلى ما أصاب الإسكان من المعاني الواسعة التي أدت إلى تطوير مفردات نظامه من الجذور، وجعله يتصدر المكونات التي يشتمل عليها مستوى المعيشة. وهي المعاني التي تقع فيما يلي:

أ- المأوى: (Shelter) وهو يعتبر من المفاهيم القديمة المستخدمة لتحديد المسكن، إن لم يعتبر من المعاني التقليدية التي ترافقت معه منذ فترة زمنية بعيدة. وينسحب المعنى الضيق على المأوى باعتباره المكان الذي تتحقق فيه الحاجات الجسدية ورعاية الأطفال وحفظ الممتلكات. وعلاوة على ذلك فهو ليس مكانا للإيواء فقط، ولكنه وعاء للتنشئة الاجتماعية ومجال إقامة العلاقات الأسرية(5).

ب- الحماية (Protection) وهو المعنى الذي يتحقق من خلال اعتبار المسكن أحد مصادر الأمن الذاتي للأشخاص الذي يدرأ عنهم المخاطر أيا كان نوعها، إن لم يكف المكان الذي يمنح الناس الذين يقيمون فيه شعورا بالانتماء إلى المجتمع(6). وبناء عليه فقد أصبحت الحماية تحمل بين طياتها معاني الاستقرار والرضا، وإلا فقد يسارع هؤلاء الأشخاص من جانبهم على الانتقال من مكان إلى آخر تحقيقا لهذا الهدف المنشود.

جـ- المرافق والخدمات العامة: وهي المفهوم الذي يقيم العلاقات المتكاملة بين قطاع الإسكان من جانب، وبين القطاعات الأخرى من جانب آخر. ومن الضروري أن تتوافر في المبنى السكني المرافق والخدمات العامة التي تكفل استمرار الحياة فيه، طالما أن عدم وجودها لا بد من أن يعمل على قطع الصلة وثيقة الارتباط لما ينجم عنها من المزايا العديدة التي يمكن أن تعود على كل من الفرد والأسرة والمجتمع من جراء إيجادها(7).

د- جزء من عملية التنمية الاقتصادية والاجتماعية الشاملة:-وهو المعنى الحديث الذي يتطرق إلى الوحدة المنزلية، بحيث تتم عملية إنشاء البيوت في إطار الخطة العامة للبلاد(8). ومن هنا فقد أخذ مفهوم المستوطنات البشرية (Human settlements) في الظهور إلى حيز الوجود لأول مرة في البنايات الاقتصادية. وهو يعني باختصار شديد إقامة المشروعات السكنية المتكاملة التي يتوفر لها الأراضي الواسعة لإقامة المباني، ومختلف الأطر

الأساسية المادية، وأنواع الخدمات الاجتماعية التي يحتاج إليها الأفراد لتكوين المجتمع الإنساني.

ويجب ألا يغرب عن البال أن القطاع السكني يعتبر من الأنشطة الاقتصادية التي يشتمل عليها التصنيف الدولي (حيث تم ذكره تحت بند قطاع التشييد والبناء). كما جاء على ذكره أيضا جميع التصنيفات القومية الخاصة بهذه الأنشطة التي أعدتها كل دولة وحدها. ولا خلاف في أن يكون الإسكان أحد مفردات هذا النشاط، وذلك إذا ما أخذنا في الحسبان التقسيم الثلاثي له وهو الذي يقع فيما يلي[9]:

- البناء السكني.
- البناء غير السكني.
- أعمال الإنشاءات الأخرى.

ولابد من الرجوع إلى البيانات الإحصائية للحكم على مدى الوزن الخاص لهذه الأقسام المتفرعة عن قطاع التشييد والبناء. ولئن كانت الأهمية النسبية لكل قسم على انفراد تختلف من سنة لأخرى ومن دولة لدولة، فإن بناء المنازل يشكل نسبة تكاد تبلغ في المتوسط 40٪ من حجم هذا القطاع. إلا أن حجم تقديرات المباني المتعلقة بالبيوت في مصر قد بلغت نسبة 38٪ خلال الفترة الواقعة ما بين 79 و85 على نحو ما يشير إليه الجدول رقم (1-1):

ولقد أقام مركز الأمم المتحدة للمستوطنات البشرية (HABITAT) التفرقة بين الدول النامية والمتقدمة من حيث مقدار النشاط السكني في كل منها. وقد رأى أن هذا المقدار يتراوح بين 30 و40٪ في البلدان المختلفة من جملة الإنشاءات المدنية في حين أن هذه النسب تقارب ما بين 35 و 40٪ في الأقطار المتقدمة[10]. ويرجع انخفاض النسبة في بلاد العالم الثالث إلى وجود قطاع كبير من العمل في مجال البناء غير منظم، ولا يمكن حصره لأنه يقع خارج نطاق الاقتصاد النقدي.

كما عالجت منظمة الأمم المتحدة للتنمية الصناعية (اليونيدو) موضوع الصناعة الإنشائية من زاوية أخرى، عندما رأت أن المباني السكنية وغير السكنية والأعمال الإنشائية الجديدة تعتبر من مخرجات العملة الإنتاجية في هذه الصناعة[11]. إلا أن الوصول إلى التحديد الدقيق لحجم كل من هذا المخرجات على مستوى الدول، أو عبر الفترات الزمنية المختلفة أمر

يكاد يكون فيه صعوبة بالغة مما يضطر المرء إلى أن يصدر بشأنها آراء تقديرية فقط.

جدول رقم (1 _ 1)

تطور حجم قطاع التشييد والإسكان في مصر

1979 _ 1985

السنة	قطاع التشييد	قطاع الإسكان	% لقطاع الإسكان
1979	1000	255	25.5
1981	1230	530	43.1
1982	1403	603	43.0
1983	1590	650	40.9
1984	1760	690	39.2
1985	2220	770	34.7
جملة	9203	3498	38

– القيمة: مليون جنيه مصري

– المصدر:

– الاهرام الاقتصادي ((الإسكان ومواجهة مشكلته)) القاهرة: مؤسسة الأهرام، فبراير 1980 ص29 ، 30 .

ويتناول الاقتصاديون العلاقة القائمة بين قطاع التشييد وغيره من القطاعات بالدراسة والتحليل. ولقد افترضت وجهات النظر من حولها حيث أثبت البعض وجود العلاقة التنافسية بينهما، في حين راح الكثير منهم يؤيد الجوانب التكميلية التي تسودهما. وإذا ما أردنا أن نؤكد الدور الثاني بين هذه القطاعات، فإنه مما لا جدال فيه البتة أن قطاع الإنشاءات ينافس غيره من الأنشطة في اجتذاب الموارد الاقتصادية المالية والأرضية والبشرية على حد سواء(12).

ولا خلاف في أن تؤثر قوى الطلب والعرض في عملية انتقال الموارد من نشاط إلى نشاط حيث تتحرك من الأنشطة ذات العوائد المنخفضة إلى غيرها من القطاعات التي يتوفر لها المستويات المرتفعة من الأجور والأرباح والفوائد.. وبتعبير آخر فإن احتفاظ قطاع التشييد بما تراكم لديه من عناصر الاستخدام أمر كفيل بمدى وجود الحوافز التي تعمل على الاحتفاظ بها وعدم الهجرة إلى غيره. وهي التي تعتبر بمثابة القيود التي تحول دون حرية الانتقال إلى عوامل الإنتاج التي يتم تشغيلها في عمليات البناء المتعددة.

ومن الضروري بمكان أن تنهض صلة الارتباط الوثيقة بين المواد البنائية والمواد الإنشائية، غير أن الخط الفاصل بينهما قد يدق بحيث تنعدم الحدود الفاصلة بينهما[13]. وهذا يرجع إلى أن الصناعة الإنشائية تعتبر نشاطا صناعيا واسعا فيما يعتبر نشاط مواد البناء جزءا منها. ومن الملاحظ أن تصنيع المواد الإنشائية غالبا ما يتم في المصانع التي تتميز بدرجة من الآلية التقنية العالمية. هذا كله في الوقت الذي نجد فيه إنتاج المواد البنائية يتم عادة في موقع العمل باستخدام الوسائل التكنولوجية المنخفضة.

وعلاوة على ما تم ذكره من الخصائص السلعية للإسكان، فإن هذا القطاع يحتاج إلى توضيح بعض العناصر الأساسية التي ترتبط به. ومع أن هناك العديد من العناصر التي يشتمل عليه الواقع السكني، إلا أن رجال الاجتماع عادة ما يسارعون إلى إبراز هذين العنصرين دون غيرهما من سائر المكونات الأخرى وهما:[14]

1- البيئة الطبيعية: وهي التي تتعلق بالأرض والمناخ: ومن المعروف أن البنيان السكني يتأثر بما يتوفر للأرض من التربة والسطح، في حين أن الحرارة والرياح والرطوبة كأحد مشتملات المناخ لا بد من أن تؤثر في طبيعة البناء نفسه من حيث التصميم وطبيعة المواد البنائية المستخدمة أيضا.

2- البيئة الاجتماعية (البشرية): وهي التي تشتمل على العوامل الديموجرافية مثل إعداد السكان، وتوزيعهم، والهجرة، والقيم الثقافية، والعادات. ومن هنا فإن المنطقة السكنية تعتبر وحدة اجتماعية متكاملة مما يتطلب الأمر عند إنشاء البيوت الجديدة، وتوطين الأفراد فيها أن تراعى ما يقترن بوحدة البيئة من العوامل المحيطة بها.

وانطلاقا من ذلك فإن الخاصية المحلية هي التي يتضرر بها الإسكان عن غيره من الأنشطة. وهي التي تتأتى من خلال تلاحم البيئتين الطبيعية والبشرية في جميع السياسات والأهداف التي يقوم عليها النظام السكني[15]. وتجمع الآراء على أن ما يصيب المشروعات السكنية من القصور والفشل إنما يعود في الأصل إلى نقل الأساليب الغربية والأجنبية إلى الدول النامية، حيث تظهر البرامج والمشروعات التي يضعونها وكأنها لا تعبر عن واقع البيئة المحلية. وهذا من شأنه أن يعجل في إعداد الكفاءات الوطنية العاملة في هذا الحقل لدرايتهم الكاملة بالظروف البيئية التي يعايشونها.

ومن المهم أن نشير هنا إلى خاصية عدم التجانس (heterogeneous) والتعدد التي تنتشر في قطاع الإسكان. ومن أول هذه المجالات وجود الخدمات الجارية للمبنى السكني التي تتم الاستفادة منها خلال الفترة الزمنية الطويلة من حياة الأصل الرأسمالي[16]. وهي الخدمات التي يتم شراؤها أو الطلب عليها سواء أكان ذلك باقتناء المنزل نفسه أو القيام باستئجاره للحصول على المنافع التي يشتمل عليها، والتي يمكن أن نحدد بعضها في المأوى، والراحة، والحرية، والمركز الاجتماعي، والأمان.

ويجوز أن ننظر إلى خاصية التعدد وعدم التجانس من زاوية الأطراف المشتركة في العملية الإنشائية. وهم مجموعة الأشخاص المستفيدين من إنشاء الوحدات المنزلية، والعملاء، والمقاولين على اختلاف تخصصاتهم، وأصحاب المصانع، وتجار المواد الأولية. ولقد استقر الرأي في هذا العدد على أن عملية الصناعة الإنشائية ليست قاصرة على طرف دون آخر، بقدر ما هي عبارة عن مسؤولية جماعية تقع على عاتق جميع الأطراف المتعددة التي يشارك كل طرف منها بجزء يعتبر أساسيا وهاما، وإلا لما تم إنجاز المشاريع البنائية أصلا[17].

ولا يقتصر الأمر على ذلك بل يتعداه إلى مفردات المواد البنائية والإنشائية التي تفترق فيما بينها من حيث التجانس والعدد والخصائص. إذ إن المرء الذي يتابع باهتمام كبير أبعاد العملية الإنشائية نفسها لا بد من أن يجد مثل هذه الخاصية فيها[18]. ولقد حاولت منظمة اليونيدو تصنيف هذه المواد في فئات معينة وفقا لأحد المعايير التي وقع الاختيار عليها مما جعلها تقع في 41 صنفا. وهذا من شأنه أن يتطلب من شركات البناء والمقاولات

الوقوف على جميع الخصائص المتعلقة بها بشكل يؤدي إلى إطالة العمر الزمني للأبنية التي يقومون بإنشائها.

وعند دراسة موضوع المواصفات القياسية للمباني يجد المرء نفسه نهبا أمام عدد كبر غير محدود من قواعد البناء والاشتراطات التي تعكف السلطات المسؤولة على وضعها في سبيل توفير الأمان في نظام البناء نفسه[19]. وهي تنبع من الخصائص المعيارية والفيزيقية التي يجب أن تتلاءم مع الظروف المناخية السائدة بحيث يتم تصميم المساكن للتقليل من آثار الإشعاع الشمسي وارتفاع درجة الحرارة في المناطق الصحراوية. أما في حالة المناطق الباردة فإن الحاجة تبرز في وضع التصاميم التي تكفل الاستفادة من الشمس لتدفئة البيوت.

ولا مفر من أن يأتي المرء هنا على ذكر ما أشار إليه البنك الدولي في مجال الإسكان عندما رأى أن نظام البناء والتصاميم الهندسية للوحدات السكنية تمثل إحدى مظاهر التراث الإنساني على مر الأيام في أي بلد من البلدان[20]. غير أن مظاهر التحديث القائمة في المدن قد أجهزت على الكثير من هذه المظاهر التاريخية المشرقة، دون أن ترحم معاول الهدم ما تشتمل عليه البلاد من المعالم المعمارية والهندسية البارزة التي لا يمكن أن يطاولها فن البناء في الوقت الحاضر من حيث الجودة والإتقان بأي حال من الأحوال.

وتعتبر حكومة المغرب من أكثر البلاد حرصا على تراثها المعماري القديم، فقد عملت على تحسين وتطوير التراث العقاري فيها، وذلك بالمحافظة على أصالته. كما حاولت جاهدة عدم تشجيع هدم المساكن القديمة بغية شق الشوارع الجديدة أو استبدالها بالمساكن الحديثة[21]. وتعتبر الجهود التي تبذلها منظمة الأمم المتحدة للعلوم والثقافة والآداب (اليونسكو) رائدة في هذا المجال فهي تسعى بكل قوة للمحافظة على التراث المعماري الذي يتعرض للاندثار تحت وطأة الظروف الطبيعية القاهرة لدى الدول الأعضاء.

ولقد دخل قطاع الإسكان برامج الأحزاب السياسية في الدول المتقدمة، وفي مقدمتها المملكة المتحدة، والسويد، والدانمارك. وإذا كان هذا الأمر قد أضحى بندا أساسيا في برامج التنمية القومية فإنه يأتي في إطار كسب أصوات الناخبين للوصول إلى السلطة في البلاد[22]. غير أن هذا

الاهتمام بالأوضاع السكنية من جانب الأفراد يعتبر أحد مظاهر الديمقراطية الإسكانية التي لا تقتصر معالجة أموره على بعض الفئات المسؤولة عن نشاطه، بل هو عبارة عن منهاج عمل بين المواطنين أنفسهم بما يحقق لهم ما يصبو إليه من المستويات الجيدة في حياتهم المنزلية.

ومن الأمور التي أصبحت تثير الدهشة حقا سريان الاعتقاد لدى أوساط الناس أن مشاكل الإسكان في الوقت الحاضر قد أصبحت في عداد المشاكل العالمية التي تتحدى الحلول ولقد أخذت الأوضاع السكنية المتدهورة نصيبها من الاهتمام الدولي عندما وصلت حديثا إلى الحد الذي تقف فيه جنبا إلى جنب مع المشكلات الاقتصادية الأخرى مثل البطالة والتضخم ونقص الغذاء[23]. وإذا كانت النتائج العملية لتجارب النمو الوطنية قد أقامت البرهان على مثل هذا الاعتقاد، إلا أن الواقع العملي لبعض الدول قد أكد إمكانية سقوط هذا التحدي من أساسه.

ويجب ألا ننسى في غمرة الحديث عن طبيعة الإسكان الخاصية الأخرى التي ترتبط به وهي التي تنبع في الأصل من المكان الذي يقضي فجه الإنسان معظم أوقاته. ومن البديهي أن يختلف مقدار الوقت الذي يقطعه الفرد منا في البيت بحسب عمره الزمني، والحالة الاجتماعية، والمهنة التي يعمل بها، ومدى توافر مراكز التسلية في المجتمع. وعلى الرغم من عدم توفر البيانات الدقيقة حول احتساب هذا الوقت إلا أن التقديرات المبدئية تشير إلى أن الشخص الواحد يقيم في المنزل ما يقارب من 68-75٪ من وقته الإجمالي. وهذا من شأنه أن يجعل التصميم الجيد للبناء يراعي ساعات استخدام الأفراد لأقسام المنزل صيفا وشتاء، وكمية الطاقة الشمسية العمودية التي تتساقط عليه في هذين الفصلين وذلك إذا ما أريد الوصول إلى أقصى درجة من حالات الإشباع السكني[24].

وإذ نجتزئ هده الدراسة من الخصائص المادية (material) للإسكان ما تم ذكره آنفا، إلا أن التعرف على المزيد منها قد يبدو أمرا في غاية الأهمية أيضا. وهذا يرجع إلى أن دور هذا النشاط في الاقتصاد القومي سيظل قاصرا طالما أن الخواص المالية غير السلعية لم يتم التحدث عنها، وهو الموضوع الذي ستتم مناقشته في مكان آخر[25]. وليس من تكرار القول إن الأمر يحتاج إلى الإحاطة بما يشتمل عليه هيكل نظام الإسكان من الصفات

الأخرى، وبصفة خاصة بعدما تعاظم الاهتمام بالموضوعات التي تتعلق به.

هيكل نظام الإسكان:

يعتبر الهيكل السكني من الموضوعات الفرعية التي يشتمل عليها هذا الفصل. وهو الموضوع الذي يجوز أن ينظر إليه باعتبار الإسكان أحد الأنظمة (systems) المستقلة في المجتمع. ولا يختلف هذا النظام بأي حال من الأحوال عن مثيله كالنظام التعليمي السائد أو نظام الصحة العامة، أو ما يتعلق بالنقل والمواصلات بشأنه. ومن المعروف أن هذه الأنظمة تعمل من خلال الأجهزة الإدارية الخاصة بها لتحقيق الأهداف التي جاءت القوانين واللوائح على ذكرها.

وبادئ ذي بدء يمكن القول إن الأنظمة التي تسعى إلى إشباع الحاجات البشرية من الخدمات العامة لا بد من أن يتوفر لها المدخلات والمخرجات (input-output). وهي التي يتناولها الدارسون عادة بالشرح والتحليل للوقوف على ماهيتها[26]. وبتعبير آخر فإن هذه الخاصية للقطاع السكني قد تبرز إلى حيز الوجود الموضوعات المتعددة التي يشتمل عليها، إلا أنه ليس من الضروري الذهاب بعيدا في دراستها على نحو قد يغرق القارئ في كثير من التفصيلات الثانوية التي هو في غنى عنها.

ومن البديهي أن تقع بعض مفردات هذا القطاع في الجهاز الإداري المسؤول، والأهداف المناطة به، وعوامل الإنتاج السكنية، وأنواع المساكن في كل من المدن والأرياف، وما يكون عليه البناء الانفرادي، أو الأبنية الجماعية. كما أن الجوانب المالية التي ترتبط بإقامة البيوت كالنفقات والتمويل أمر يحتاج إلى الدراسة للوقوف على خصائصها. وتعتبر المشاكل التي تحول دون تحقيق التنمية الإسكانية ومظاهر القصور التي أصابت الجهود المبذولة جزءا من مشتملات البنيان السكني. وعلاوة على ذلك فإن التخطيط الذي يعمل على تحديد الاحتياجات من المباني لا بد من أن يكون من مفرداته التي لا يمكن التخلي عنها أبدا.

ومن جانب آخر فإنه يجوز لنا أن ننظر إلى الإسكان باعتباره أحد الأنظمة الفرعية (sub-system) المتواجدة في المجتمع أيضا. وهي الخاصية التي لا بد من أن نلمس مظاهرها في وجود العلاقة التأثيرية المتبادلة بين

النشاط الإسكاني وغيره من الأنشطة، بمعنى أن البلاد التي تتعرض للعدوان الخارجي من الضروري أن تراعى التصاميم الهندسية للبناء هذا الاعتبار بإيجاد الملاجئ الأرضية التي تقي الناس شر الغارات الجوية، وتوفير الأمن لهم في حالات الخطر. كما أنه لا بد من أن تأخذ هذه التصاميم في حسبانها ما تضعه الجهات المشرفة على الصحة من القواعد والاشتراطات التي تكفل إيجاد الأوضاع الصحية الملائمة لما تتم إقامته من المنازل.

وإزاء العلاقات المتبادلة التي وردت الإشارة إليها من قبل، فإن الخاصية التي تفرض نفسها في هذا المكان هي ضرورة تداخل مدخلات ومخرجات جميع الأنظمة الفرعية القائمة في البلاد. أي أن الاهتمام بوجود الصلة الوثيقة القائمة بين الإسكان وغيره من السياسات العامة للدولة أمر لا مناص منه لرجل التخطيط الذي يرغب في أن يضع الخطة المتكاملة لتزويد الأفراد بما يحتاجون إليه من المساكن[27]. وإلا ستفقد العملية التخطيطية أحد المقومات الأساسية التي يقوم عليها، وتصبح الوحدات السكنية التي بذلت في سبيل إنجازها الأموال الطائلة محلا للشكاوى والاعتراضات التي لا ينقطع سيلها.

ولقد ذهب العديد من الكتاب في تأصيل هذا التكامل الذي يجب أن يوجد أولا على المستوى الاقتصادي بين القطاع السكني وغيره من القطاعات الاقتصادية وهو الذي يتطلب (دمج الخطة الإسكانية بالخطط القومية العامة. ومسعى هذا الدمج هو تحقيق الاعتماد المتبادل بين مدخلات ومخرجات الإسكان صناعة وتجارة ومدخلات ومخرجات العمليات أو المشروعات التنموية الأخرى)[28]. وهو الموضوع الذي أصبح ينظر إلى مشروعات المباني السكنية كجزء لا يتجزأ من عملية التنمية الاقتصادية والاجتماعية نفسها.

كما أن الصلة المتكاملة بين الصناعة والنظام الإسكاني حقيقة لا يختلف حولها رجال الاقتصاد. وإذا ما أراد المرء أن يقف على أبعاد هذه الصلة فإن المشروعات السكنية لا يقتصر أثرها على إقامة صناعة مواد البناء فحسب بل قد يمتد تأثيرها إلى أن تصبح إحدى مناطق التوطين الصناعي. وهذا يرجع إلى الاعتقاد الذي يتمثل في تأثيرات هذه المشروعات في مواقع الصناعات، كما يؤثر من جانب آخر في موقع الصناعة في أماكن العمل[29].

ومن الأمور البديهية أن يقطن العمال غالبا بالقرب من أعمالهم حتى يتيسر لهم الحضور في الأوقات المحددة لها، وتجنب استخدام وسائل النقل والمواصلات شديدة الازدحام في الحواضر والمدن الكبرى.

غير أن تحقيق التكامل بين النشاط السكني على المستوى الاجتماعي أمر ذو بال أيضا لا يقل أهمية عن وجوده في الجانب الاقتصادي. وهو التكامل الذي ترى فيه (مؤسسة دوكسيادس) أن الإسكان في حد ذاته يعبر عن طريقته في الحياة (of life away)[30]. ولقد أكدت التجارب العملية لانتقال الأفراد إلى المساكن الجديدة التي تم إنشاؤها في كثير من البلاد النامية على أنها كانت عملة جوفاء، حيث لم يواكبها في الوقت ذاته إدخال وسائل التعليم والصحة الحديثة، ولم يتم تعديل العادات الاستهلاكية والأنماط المعيشية التي دأبوا عليها في حياتهم اليومية.

ولا يتحقق التكامل على المستوى الاجتماعي-كما بات معروفا-إلا من خلال تكامل العناصر الأساسية للإسكان مع البيئة البنائية. وهي العناصر التي تنبع في الأصل من التعرف على حاجات ومتطلبات الناس والعمل على الاستجابة لها من قبل أن يتم البدء في التفكير بإيجاد المشاريع الإنشائية. وإلا فقد تغدو المناطق السكنية في رأي علماء الاجتماع (مناطق مساكن أي وحدات طبيعية، ومنطقة طبيعية)، وليست اجتماعية[31]. بمعنى أنه لا يصح أن توجد مثل هذه الأماكن التي تتميز بالانفصال والعزلة الاجتماعية.

وغني عن البيان أن قيام العلاقة بين البيئة البنائية والبيئة الاجتماعية يعتبر من معاني هذا التكامل، حيث تظهر هذه العلاقة في قيام المراكز الحضرية من المجموعات القرابية الواحدة التي تتشابه في العادات والتقاليد. واكثر ما تتواجد هذه المراكز في المجتمعات التي تنتشر فيها العائلات الممتدة التي يبالغ عدد أفرادها بما لا يقل عن مائة وخمسين فردا. كما أن المجتمعات القبلية تساق عادة كأحد الأمثلة المؤيدة لذلك، طالما أنها تجتمع سويا في أحد الأحياء مثل آل الدبوس في الفحاحيل بالكويت وغيرها من القبائل العربية التي تسير على غرارها في دول الخليج العربي[32].

كما أن تشابك البيئة البنائية مع البيئة الطبيعية أمر يكاد يكون مفروغا فه عند الحديث في موضوع هذا التكامل. وتظهر هنا الجدوى الاقتصادية في استخدام مواد البناء ذات الموطن المحلي في عمليات إقامة المساكن.

وبناء عليه فإن تخفيف حدة المشاكل التي تواجه ميزان المدفوعات أمر يكاد يكون مقبولا من قبل الاقتصاديين إذا ما تم الاستغناء عنه من واردات المواد الخشبية-على سبيل المثال-في إنشاء الوحدات المنزلية. وهنا لا بد من أن يظهر دور السلطات المحلية في توجيه سياسات البناء نحو استخدام سعف النخيل في بلد كالعراق الذي تكثر فيه زراعة النخيل(33).

وبالإضافة إلى ما تم ذكره من مظاهر التكامل على المستوى الاقتصادي والاجتماعي فإن الحاجة قد تتطلب معرفة الحالات الأخرى للترابط الذي يجب أن يقوم بين الإسكان وغيره من القطاعات. وبناء عليه فإن المنهاج المتكامل لإقامة البيوت يجب أن يتم من خلال توفير ما يلزمها من الخدمات والمرافق العامة. وإذا كان هناك الكثير من القيود المالية التي تحول دون توفيرها جميعها في آن واحد فإنها ستكون أكثر كلفة واقل ملاءمة إن تم تصميمها بشكل مستقل عن بعضها بعض(34). ولقد غدا واضحا في الآونة الأخيرة أن عملية بناء المستوطنة البشرية الواحدة يجب أن تتم في إطار منهاج المدينة المتكاملة ذات الاكتفاء الذاتي التي تستقل عن غيرها من المستوطنات بما يتوفر لديها من الخدمات الهيكلية الاجتماعية والمادية.

ولقد أقام البنك الدولي البرهان على جدوى هذا الترابط عندما عقد المقارنة بين الجهود المبذولة في مضمار الإسكان تارة والاستثمارات الصحية تارة أخرى. ولا أدل على ذلك من وجود معامل الارتباط القوي بين تزويد البيوت بالماء النقي ومجاري الصرف أو عدم تزويدها، وبين القضاء على الأمراض السارية أو انتشارها. ويذهب في هذا الاتجاه ليقرر أن تحقيق المزايا المتاحة في الاستثمار في الصحة ربما يتوقف على إجراء بعض التحسينات في الإسكان(35).

وتعتبر الطاقة من الأطر الأساسية التي يجب العمل على توفيرها في الوحدات السكنية. وعلى الرغم من تعدد مصادر هذه الطاقة واختلاف مفرداتها، إلا أن الكهرباء أصبحت من المستلزمات الأساسية التي لا غنى عنها بأي حال من الأحوال. وتتراءى لنا هذه الحقيقة في الوقت الذي أصبح فيه قطاع الإسكان من الأنشطة التي تستهلك الكميات المتزايدة منها، حيث تستحوذ على حوالي 20٪ من مجمل الاستهلاك العام في الولايات المتحدة الأمريكية، ونسبة 25٪ في بريطانيا(36). غير أن هذه النسبة ترتفع

لتبلغ 75٪ في دول الخليج من إجمالي الطاقة المستهلكة لأغراض التبريد في المساكن صيفا على وجه الخصوص.

ثم يأتي دور قطاع النقل والمواصلات الذي يعتبر من المرافق الهامة في حياة الأفراد العامة والخاصة على حد سواء. ويعلق الناس على اختلاف أعمارهم وحالاتهم الاجتماعية والأعمال التي يقومون بها الأهمية الكبرى على وجود طرق النقل ووسائطها المختلفة. أما عن العلاقات المتبادلة بينه وبين القطاع السكني فإنها لا يمكن أن تقع تحت حصر. ومن هنا فقد تظهر آثار هذه الطرق بداهة في ارتفاع أثمان الأراضي والمباني العقارية في حالة تمهيد الطرق وتعبيدها.

وتعتبر طرق النقل ووسائله الجوية والبرية والمائية من قوى الجذب العقارية والاقتصادية والبشرية. غير أنه في الوقت الذي يعتبر وجودها من الحاجات التي تعمل الدولة على توفيرها، فإنها سرعان ما تصبح بعد فترة وجيزة من الزمن من المشاكل التي لا تقوى السلطات المحلية على حلها. وهذا من شأنه أن يجعل البلاد في موقف يلزمها بأن تبني مدنا أخرى على نحو ما ظهرت عليه العواصم الحديثة في بعض الأقطار النامية كالهند (دلهي الجديدة)، والباكستان (إسلام آباد)[37].

غير أن المنهاج المتكامل في الإسكان لا بد من أن يظهر في جوانب قد تغيب في زحمة المسؤوليات العظام الملقاة على كاهل الأجهزة المختصة. وبينما تلهث السياسات السكنية وراء الإنجازات الكمية وهي تقوم بإيجاد الوحدات المقرر إنشاؤها. إلا أن الأوضاع الكيفية غالبا ما تضيع رويدا رويدا أمام تزايد الضغوط التي يمارسها الأشخاص في سبيل الحصول على المأوى الذي ينشدون من خلاله البقاء على قيد الحياة. وإذا كان الانفصال بين هذه الجوانب مدعاة للرثاء فإن الأمر جد ضروري لبذل المحاولات التي ترمي لرأب الصدع وإرجاع التوازن فيها إلى سابق أوضاعه.

وإذا كان الأسلوب التعاوني يعتبر من أنواع الملكية في مجال الإسكان وبصفة خاصة للفئات متوسطة الدخول فإن مظاهر العمل الجزئي يجب أن تختفي تماما لدى الجمعيات التعاونية بغية الوصول إلى أهدافها المرجوة. وتدل التجارب العملية (على أنه لم يحصل الترابط المطلوب بين نشاط التعاونيات الإسكانية والأنواع الأخرى مثل تعاونيات الحرفيين الذين يمكن

أن يساعدوا في عمليات البناء وإكمال التمديدات الصحية، وإسالة الماء والكهرباء)[38]. ومما لا شك فيه أن قواعد النهج المتكامل في هذا القطاع تتطلب العمل الشمولي الذي يحقق للأعضاء ما يهدفون إليه عبر اشتراكهم في هذه الجمعيات.

غير أن المناهج المتكاملة في الفكر الإسكاني-على الرغم مما تم ذكره في هذه الصفحات-سيظل يفتقد أحد الأركان الأساسية ما لم يتواجد مثل هذا الارتباط بين الهيئات المركزية والمحلية. وإذا كانت التنمية الاقتصادية والاجتماعية قد أسفرت في كثير من البلدان عن وجود حالات سوء التوزيع الجغرافي للموارد السكانية والأنشطة فإنه قد أصبح لزاما على الدولة أن تأخذ بالأسلوب اللامركزي في إدارة البلاد وتنمية الأقاليم. ومن هنا كان تحقيق المصالح العليا للمواطنين يتطلب وجود مثل هذا التكامل بين السلطات المركزية من جهة والهيئات المحلية من جهة ثانية، والتي يبلغ عددها 457 هيئة في البرازيل على سبيل المثال[39].

وليس من نافلة القول إن الحديث عن التكامل بين الأنظمة الفرعية سيظل ضربا من اللهو ما لم يتوفر الجهاز الإداري القوي الذي يشرف بنفسه على تنفيذ ذلك عمليا في المجتمع ولا خلاف في أن يعتبر هذا الجهاز أحد مقومات السياسة الإسكانية إن لم يعتبر كذلك من أهم مفردات هيكل النظام السكني على الإطلاق نزولا عند آراء علماء الإدارة. ومما تجدر الإشارة إليه في هذا المقام هو أن حداثة التجارب التي مرت بها دول العالم الثالث قد جعلتها تقيم من الأجهزة التي لا يتوفر لها الدراية الكاملة لشؤونه، مما أفقدها الكثير من المستلزمات الجوهرية التي لم تقو على بسط نفوذها في معظم الأحيان.

وينعقد الإجماع بين الاقتصاديين في الدول حديثة الاستقلال على ضرورة التدخل الحكومي في جميع المجالات الحياتية حتى يتم القضاء على التخلف الذي ترسف فيه. ولقد وجد هؤلاء الكتاب في قطاع الإسكان مجالا رحبا ليتحدثوا طويلا حول وجوب قيام الدولة بكافة الجهود الممكنة لتأكيد الخصائص الاقتصادية التي يقوم عليها[40]. كما أن المزايا الخارجية الناجمة عن جراء تلبية حاجات الناس من المنازل، وما أدت إليه العمليات الإنشائية من الارتفاع الكبير في نفقات البناء قد جعلت من هذه الجهود أمرا لا

يحتمل النقاش بعد.

غير أن الخلاف قد وقع بين رجال الاقتصاد حول مدى هذا التدخل. ولئن كان دور الدولة يتباين من مكان لآخر فإن المرء لا يقوى على الإتيان بجميع الحالات التي يجب أن تظهر فيها السلطات الحكومية. إلا أن الرأي يكاد يستقر على أن هذا التدخل يتوقف على درجة التخلف التي تعيشها البلاد، والمرحلة التي قطعتها على طريق التنمية، وفي حالات الأزمات وقيام الحروب. غير أن (Paul) قد أجهد نفسه كثيرا في توضيح المجالات التي يجب أن يبرز فيها دور الإدارة قويا في نشاط الإسكان[41]

ولعل أول ما يتراءى للمرء وهو يقوم بدراسة الجانب الإداري من العملية الإسكانية هو تعدد الأجهزة الإدارية المشرفة على شؤون هذا القطاع، وهو التعدد الذي نجده في كل دولة ولا يكاد يخلو منه بلد ما[42]. وتتصدر وزارات الإسكان، والهيئات العامة التابعة لها الجهات المسؤولة، ثم يأتي بعدها دور الوزارات المعنية التي تقوم بمهمة توزيع البيوت على المستحقين من رجال القوات المسلحة والأمن العام وذوي الحاجة من الطبقات الفقيرة. كما أن مؤسسات التمويل المتخصصة في تقديم الائتمان السكني لا تلبث أن تلعب دورا بارزا في تقرير هذه الخاصية.

وبالإضافة إلى ذلك فإن خاصية التعدد قد أصبحت من السمات البارزة ليس على مستوى الجهاز الإداري لقطاع الإسكان ككل، بل أصبحت تتواجد على نطاق أحد الأنشطة المتعلقة بذوي الدخل المحدود. ولعل من تكرار القول أن يحاول المرء إعادة ذكر هذه الجهات من جديد، بل سيترك الأمر للقارئ حتى يرجع إليها إذا ما أراد أن يكون على بينة منها[43]. غير أن ما يستحق التنويه به في هذا المقام هو وجود الآثار السلبية العميقة لوجود الأجهزة المتعددة للإشراف، والتي قد تظهر في تضارب الاختصاصات وقيام الصراع بينها وبين المسؤول دون الوصول إلى الغايات المحددة.

ومن الأبعاد الأخرى لظاهرة التعدد وجود الأجهزة (المساعدة) أيضا. غير أن تحديد ما يقصد بهذا المفهوم من معنى يقتضي منا أن نذكر أن هناك العديد من الأنشطة المعاونة لنشاط الإسكان، إلا أنها في الوقت نفسه لا تدخل في عداد العمليات الإنشائية البحتة[44]. ومن الأمثلة عليها: توفير الأراضي السكنية، وإعداد التصاميم الهندسية والمعمارية، وتزويد

المباني بالمنافع والخدمات العامة وخلافها. إلا أن هذا القول يجب ألا يطلق جزافا طالما أن هذه المفردات وان كانت لا تعتبر من الجهود البنائية إلا أنها أشد ما تكون ضرورة للمنازل الآهلة بالسكان.

وبتعبير آخر فإن هذه الأنشطة لا بد من أن تتوفر لها الجهات العاملة المتخصصة التي تقوم بتزويد البيوت بما يلزمها منها. وهنا تظهر جهود وزارات الكهرباء والمواصلات على سبيل المثال في تزويد الوحدات السكنية بكل ما تحتاج إليه من الطاقة الكهربائية وخدمات الهاتف. وهذا يعني أن هناك من الأجهزة التي لا يمكن الاستغناء عنها بقدر ما هنالك من الاحتياجات التي يجب أن تتوفر في هذه الوحدات. وهذا كله من شأنه أن يحتاج إلى وجود قواعد العمل المنظمة التي تدعو إلى تسهيل سير الإجراءات دون تضاربها.[45]

وإذا كان للحديث عن التكامل من عودة، فإن وجود السياسات المتكاملة بين ما تم ذكره من الجهات في قطاع الإسكان، أو على مستوى الأجهزة المسؤولة عن أنشطته، أو على نطاق الأجهزة المعاونة أمر يعتبر من القواعد الأساسية في عمليات التخطيط. وبناء عليه فإن الخطة الجيدة في هذا القطاع هي التي تأخذ في حسبانها كل ما تتطرق إليه الصلة القائمة بين النشاط السكنى وغيره من المناشط من المعاني التي أتت هذه الدراسة على ذكر جميع مفرداتها تقريبا.

وأخيرا فإنه يتبقى لنا الحديث عن أهداف نظام الإسكان حتى نستكمل ما يشتمل عليه الفصل الأول من الموضوعات الفرعية التي تتعلق به. ومن البديهي أن تكون هذه الأهداف هي الغايات التي تعمل السياسة الإسكانية على تحقيقها في أي بعد مهما كانت طبيعة النظام الاقتصادي أو الاجتماعي السائد فيها. كما أنها في الحقيقة لا تعدو أن تكون المقاصد التي تتوخى الخطة السكنية إيجادها خلال الفترة الزمنية المحددة لها وفقا لما تقرره السلطات العليا حين اعتمادها والموافقة عليها.

وإذا كانت هذه المساعي في جملتها لا تخرج عن إشباع حاجات الأفراد من المساكن، إلا أن العادة قد جرت بين الكتاب على تفصيل ما تشتمل عليه هذه الاحتياجات من المعاني. ليس من المدهش أن يجد المرء نفسه أمام ظاهرة تعدد الأهداف الإسكانية التي لا تقع تحت حصر، حيث إنه يتوفر

منها بقدر ما يوجد من الدارسين الذين تعرضوا إلى هذا الموضوع بالبحث والتحليل في سبيل استجلاء ما يغمض منها.

ولقد كان من الضروري أن يقع التباين بين رجال الفكر وهم يعملون على تأصيل ما يسمى بالأهداف العامة للإسكان. إذا فلا عجب والحالة هذه أن يقع الاختلاف بينهم أيضا في التفصيلات المتعلقة بها. ولا يحسن المرء أن يورد هنا ما اشتملت عليه الكتابات من المقاصد الثانوية في كل مجال من المجالات الإسكانية العديدة. إلا أن البعض قد عمد على ذكر شئ من هذه الغايات فيما يلي[46]:

- تحسين الظروف الإسكانية للجميع.
- توفير مواقع مخططة على أن تكون رخيصة التجهيز.
- توفير الخدمات الضرورية. فالإسكان ليس في المسكن فقط، وإنما في الخدمات الأساسية.
- إتاحة الفرص للناس لبناء مساكنهم حسب قدراتهم المادية.
- إعادة تطوير المساكن الحالية التي تعاني من التخلف والتدهور بأقل قدر من البناء.
- مساعدة الناس بكل الطرائق الممكنة لتحسين ظروفهم السكنية خصوصا في بعض المساكن التي يتوفر فيها الازدحام.

غير أن الاختلافات في هذا الجانب لا تعدو أن تكون تفاوتا في اللفظ دون أن ينسحب ذلك على المعنى[47]. ولا أدل على ذلك من أنه قد تم ذكر بعض هذه الأغراض في الاستخدام الأمثل للمساكن الموجودة، وتحديث وصيانة المباني القديمة، والمحافظة على الثروة العقارية، وتقريب الفوارق بين الإيجارات لتحقيق العدالة الاجتماعية بين الفئات السكانية المختلفة. هذا كله علاوة على الأهداف المالية التي قد نجدها في توفير التمويل الذاتي لخطط الإسكان.

ونكتفي هنا بهذا القدر مما جاء به بعض الكتابات الاقتصادية حول المساعي، إلا أن ذكر المزيد منها أمر يتطلب الحديث عنها من جديد في مكان آخر عند دراسة الخطة الإسكانية. غير أن الموضوع الذي يستأهل حقا أن يعطى قدرا كبيرا من الأهمية هو ضرورة تحديد الأهداف تحديدا واضحا وفعليا في ضوء الإمكانيات المتاحة. إذ إن الفشل في تحقيقها لابد

من أن يحمل معه الكثير من التكاليف التي قد يقع بعضها في فقدان الثقة بالسياسات الموضوعة، ونشوء الأزمات التي قد تعصف بالنظام القائم في حالة تزايد وطأتها على الأفراد.

غير أن التأمل في خصائص الإسكان السلعية المادية قد يحمل المرء على الاعتقاد بأن هناك نوعا من المحاباة لهذا القطاع، وبصفة خاصة إذا ما أقدمت هذه الدراسة على تشخيص الصفات المالية أيضا. ولا خلاف في أن يكون هذا القول تقريرا لما يشتمل عليه الإسكان من الصفات المرتبطة به دون تأييد بعضها منها أو نفي الأخرى عنه. هذا كله على الرغم من أننا نجد هناك بعض الآراء التي جاءت وهي تعظم من شأن النشاط السكني على حساب غيره من الأنشطة، وهو الأمر الذي فيه خروج كبير عن المواطن الجادة والتفكير العلمي السليم.

ومن الأمثلة التي يمكن أن تضرب على مثل هذه الأهمية ما يعتقد به البنك الدولي في هذا الصدد. فهو يرى أنه لما كان (الإسكان يعتبر جامعا بين المأوى والخدمات فلا بد من أن ينظر إليه باعتباره بديلا لها، كما يجوز أن ننظر إلى خاصية البديل لقطاع الإسكان وإلى غيره من القطاعات لوجود الصلة الوثيقة بينه وبين جوانب الحياة الأخرى)[48]. وعلى الرغم من الاعتقاد بأهمية الصلات القائمة بينه وبين قطاع التعليم والصحة العامة فإنه لا يمكن بأي حال من الأحوال أن يرقى ليكون بديلا عنها أيا كانت المبررات التي يمكن أن يؤتى بها لتوكيد صحة هذا الاتجاه.

وإنه من لغط القول كذلك أن يوصف قطاع الإسكان بأنه من القطاعات القيادية في الاقتصاد القومي وذلك لما له من قوة كامنة في تدعيم عمليات التنمية الاجتماعية والاقتصادية[49]. وإنه لمن البديهي أن تكون هناك الأهمية للنشاط السكنى إلا أنها لا يمكن أن تخلع عليه صفة الريادة. ولقد ظهر هذا الاتجاه في أعقاب ما أثبت أنصاره أن هناك من الجدوى الاقتصادية ما يكفل إنشاء أحد المصارف لتمويل عمليات الإنشاء البنائية على المستوى العربي انطلاقا لما يمكن أن تحققه الأموال المدفوعة من العوائد المستقبلية المنظرة.

ولا نرغب في الذهاب بعيدا مع هذه الآراء فيما يتوفر لها من الصواب والخطأ. إلا أننا نكتفي بالقول إن قطاع الإسكان يعتبر من القطاعات

الهامة في المجتمع شأنه في ذلك شأن أي قطاع آخر يتواجد معه. وإذا كانت هذه الأهمية تعود إلى الصفات الدفينة التي يقوم عليها فإن الأمر لا يحتاج إلى توضيح أكثر مما أتى عليه هذا الفصل من خلال الصفحات التي مرت آنفا. غير أن استكمال معرفة الأبعاد الحقيقية له يحتاج إلى دراسة عناصر الإنتاج التي يجب أن تتوافر عند إقامة الأبنية والمنازل التي تحتاج إليها الناس بقدر كبير من التفصيل هنا توا.

الهوامش

(1) ميلاد حنا. «أريد سكنا، مشكلة لها حل». القاهرة: مكتبة روز اليوسف، يناير 1978. ص 113
(2) المرجع نفسه.ص153.

(3) United Nations Center fir Human Settlements,:HABITAT News" Vol.5.
No. 1. (April-May 1983).p.25.

(4) Nevitt, Adam Adeia. (ed), The Economic Problem of Housing, London: Macmillan and Company Limited. 1967,pp. 189, 191.

(5) عبد الرؤوف عبد العزيز الجرداوي. «الإسكان في الكويت». الكويت: شركة كاظمة للنشر والترجمة والتوزيع، يناير 1977. ص 27, 109, 155.

(6) Morris, W. Earl, and winter. Marry, 'Housing, Family and Society ', New York: John Wiley and Sons. 1978, pp165-170.

(7) الكويت. وزارة الإسكان. «الإسكان الحكومي في الكويت». الكويت: 1979. ص 13.

(8) United Nations Environment Programme,' Review of the Priority Subject Area-Human Settlement and HABITAT ', Nairobi: HABITAT. April 1977, pp9-10.

(9) United Nations Center for Human Settlements, ' The Construction Industry in Human Settlement Programs,' Nairobi: United Nations. October 1981, p.13

(10) United Nations Center for Human Settlements. in ' The Construction Industry.. . ' op. Cit.. p.13.-

(11) United Nation Industrial Development Organization. "Construction In dustry ', Monograah No. 2. New York: United Nations. 1969. P, 47.50

(12) Ibid..p.pp.12. 26.

(13) ماجد بدر جمال الدين. «صناعة مواد البناء في الكويت». مؤتمر التنمية الصناعية للدول العربية الثاني، جامعة الدول العربية، منظمة التنمية الصناعية للدول العربية، دولة الكويت، منظمة الأمم المتحدة للتنمية الصناعية، الكويت، أكتوبر 1971.ص1.

(14) عبد الرسول علي الموسى. «الإسكان ومفهوم التخطيط الإسكاني». القاهرة: مكتبة الأنجلو المصرية، نوفمبر 1982. ص 193, 198, 199.

(15) المرجع نفسه. ص 196, 197.

(16) Charles. Susan, Housing Economic, London: The Macmillan Press Ltd.1977, p,7

(17) United Nations Center for Human Settlements, in, The Construction Industry,,,,op,cit.,p,11.

(18) United Nations Industrial Development Organization, Building Material Industry, Monograph No, 3, New York: United Nations. 1969,pp.7.8.

(19) سعود عياش. «دور مصادر الطاقة البديلة في تصميم المساكن وتقليل استهلاكها من الطاقة». في ندوة الخبراء العرب حول التخطيط للإسكان والمستوطنات البشرية في البلدان العربية الأولى، المعهد العربي للتخطيط، إدارة شؤون الموظفين بوزارة المالية والبترول، الدوحة، مارس

1980. ص 13، 14.

(20) البنك الدولي. «الإسكان ورقة عن السياحة في قطاعة». واشنطون: مايو 1975. ص 14

(21) المغرب. وزارة السكن وإعداد التراب الوطني. مديرية السكن. «الإسكان في المملكة المغربية». الرباط: آب 1981. ص 17.

(22) ابرنر، تشارلز. «المدينة ومشاكل الإسكان». ترجمة لجنة من الأساتذة الجامعيين. بيروت. دار الآفاق الجديدة، 1964. ص 101.

(23) Dakhil, H. Fahid. Ural. Oktay and Tewfik, F. Moneer.(eds). (Housing Problems in Developing Countries.) Vol. 1.New York: John Wiley and Sons. 1978. p. 251.

(24) Lbid. ,pp. 285, 286, 287.

(25) انظر موضوع الجهود المالية المبذولة في قطاع الإسكان، وما يتعلق بها من الخصائص ص 174 وما بعدها.

(26) تمام نقاش. «إدارة الموارد المادية والبشرية في عملية بناء المستوطنات البشرية، في الاجتماع الإقليمي لتمويل وإدارة المستوطنات البشرية الأول، مركز الأمم المتحدة للمستوطنات البشرية، لجنة الأمم المتحدة الاقتصادية لغربي آسيا، حكومة الإمارات العربية المتحدة، العين (الإمارات)، نوفمبر 1979. ص 2.

(27) الكويت. وزارة الإسكان. المرجع سابق الذكر. ص 13.

(28) عبد الباسط عبد المعطي. «بعض العوامل الاقتصادية والاجتماعية المؤثرة في التخطيط للإسكان في البلاد». في ندوة الخبراء العرب حول التخطيط للإسكان والمستوطنات البشرية في البلدان العربية، الأولى، المعهد العربي للتخطيط، إدارة شؤون الموظفين بوزارة المالية والبترول، الدوحة، مارس 1980. ص 5، 18.

(29) عبد الله عقاب الخطيب. «تصفية العشيش في الكويت والإسكان الحديث». الكويت: شركة كاظمة للنشر والترجمة والتوزيع، الطبعة الأولى 1978. ص 113، 114، 132، 133، 183، 184.

(30) مؤسسة دوكسيادس «الإسكان في ليبيا، المشاكل، السياسة، النتائج». الجزء الثاني. طرابلس: وزارة التخطيط والتنمية، (من دون تاريخ). ص289.

(31) عبد الرسول علي الموسى. «التغيرات الاجتماعية وأثرها على المناطق السكنية ودور مواجهتها، النموذج الخليجي». في ندوة الخبراء العرب حول التخطيط للإسكان والمستوطنات البشرية في البلدان العربية، الأولى، المعهد العربي للتخطيط، إدارة شؤون الموظفين بوزارة المالية والبترول، الدوحة، مارس 1980. ص 14، 15

(32) محمد الرميحي. «المنازل الجديدة والحياة الجديدة في الخليج، وجهة نظر اجتماعية». في ندوة الخبراء العرب حول التخطيط للإسكان والمستوطنات البشرية في البلدان العربية، الأولى، المعهد العربي للتخطيط، إدارة شؤون الموظفين بوزارة المالية والبترول، الدوحة، مارس 1980. ص 8.

(33) المرجع نفسه، ص 10.

(34) رياض خوري. «دور صناديق التنمية العربية في تمويل المستوطنات البشرية في منطقة اللجنة الاقتصادية لغربي آسيا». في الاجتماع الإقليمي لتمويل وإدارة المستوطنات البشرية، الأول، مركز الأمم المتحدة للمستوطنات البشرية، لجنة الأمم المتحدة الاقتصادية لغربي آسيا، حكومة الإمارات العربية المتحدة، العين (الإمارات)، نوفمبر 1979. ص 6.

(35) ألبنك الدولي. المرجع سابق الذكر. ص 21.

(36) سعود عياش.المرجع سابق الذكر. ص4, 9.

(37) Culling Worth. J.B. (Housing Needs and Planning Policy).London Rutledge and Kegan Paul.1966. pp.102,103.

(38) مجيد مسعود. «الحل التعاوني للإسكان في الوطن العربي». في ندوة الخبراء العرب حول التخطيط للإسكان والمستوطنات البشرية، الأولى، المعهد لعربي للتخطيط، إدارة شؤون الموظفين بوزارة المالية والبترول، الدوحة، مارس 1980. ص 16

(39) Hardoy, E. Jorge and Satterthwaite, David. (Shelter: Need and Response).New York: John Wiley and Sons. 1971. pp. 126.167.169.214.

(40) United Nations Center for Regioal Development. (Proceeding of International Seminar on Urban Development Policies Focus on Land Management).Nagoya(Japan): October1982. p. 11.

(41) Wendt, F. Paul. (HousingPolicy-the Search For Solutions). California: University California Press. 1962.p.12.

(42) الكويت وزارة الإسكان. المرجع سابق الذكر. ص 19.

(43) عبد الرؤوف عبد العزيز الحجرداوي. المرجع سابق لذكر. ص51, 52, 84.

(44) تونس: وزارة الإسكان. إدارة الإسكان. «الإسكان في الجمهورية التونسية». تونس: آب 1981. ص 11.

(45) خليل الشماع. «دراسة جدوى إنشاء المصرف العربي للإسكان». الجزء الأول. تونس: جامعة الدول العربية، الأمانة العامة، الإدارة العامة للشؤون الاقتصادية، إدارة الإسكان والتعمير، آب 1981، ص 47.

(46) عبد الرسول علي الموسى. في «الإسكان ومفهوم التخطيط الإسكاني». المرجع سابق الذكر ص 203, 204.

(47) ميلاد حنا: المرجع سابق الذكر ص 41, 159, 161.

(48) البنك الدولي: المرجع سابق الذكر ص 21.

(49) خليل الشماع. المرجع سابق الذكر ص هـ.

2 عوامل الإنتاج الإسكانية

إن معظم النشاط الإنتاجي يحتاج إلى عوامل الإنتاج التي تتضافر مع بعضها بعض بنسب معينة. ولقد ذكر الاقتصاديون في بداية عهدهم ثلاثة منها وهي التي تقع في الأرض ورأس المال والعمل، إلا أن هذا التقسيم الثلاثي لم يستقر على هذا الوضع طويلا حتى أضاف فريق آخر من رجال الاقتصاد في فترة لاحقة إليها عاملا آخر هو عامل التنظيم. علما بأن الكثير من الكتاب قد أورد هذه المقومات في تصنيفات متعددة وفقا لما يمكن أن يقع عليه اختيارهم لأحد المعايير إلا أن هذه التصنيفات في مجموعها لا تخرج حقيقة عما اشتملت عليه من العناصر التي تمت الإشارة إليها.

ولا يختلف النشاط الإنتاجي في استخدامه للموارد الاقتصادية سواء أكان المنتج النهائي في صورة السلعة المادية الملموسة، أم في حالة الخدمة التي تقدمها الدولة للأفراد. غير أن الفرو قات التي تقع منها قد تظهر في اختلاف نسب المزج لما تشتمل عليه من هذه الموارد. وبتعبير آخر فان الصنف الإنتاجي المستخدم هو الذي يقرر مقدار النسب المشتركة في عمليات الإنتاج المادي أو الخدمي. وبناء عليه فقد ظهرت الكتابات

الاقتصادية التي ترى أحد الأنشطة وهو يستخدم رأس المال بمقادير كبيرة، بينما ظهر الإسكان من الأنشطة الأخرى التي تستخدم العمل استخداما كثيفا.

ولقد درجت عادة الكتاب الذين تناولوا موضوع الإسكان على النظر إلى عناصر الإنتاج السكنية باعتبارها من الأنشطة غير الإنشائية (non-construction) تفريقا لها عن النشاط البنائي ذاته. وإذا كان هذا الاتجاه يعتبر كأحد مناهج التفكير لمعالجة هذا الموضوع، إلا أنه من وجهة النظر الاقتصادية لا يعدو أن يكون دراسة لموضوع عوامل الإنتاج نفسها دون الإتيان عليها بصراحة. وليس من الضروري أن يطال هذا النهج المطور طالما أنه يسعى إلى تقرير ما يرغب رجال الاقتصاد في التوصل إليه من النتائج.

وبالإضافة إلى ذلك فقد دأب بعض الكتابات على تناول مقومات الإنتاج باعتبارها من الأنشطة المعاونة (allied) التي تتباين عن العمليات البنائية السكنية البحتة، وهو الأمر الذي لا يثير من حول هذه العناصر خلافا ما. غير أنه أيا كانت طبيعة الطرائق الدراسية التي ذهبت في دراسة هذه العوامل أو الأنشطة فإن قطاع الإسكان لا بد من أن يتطلب وجود الموارد الاقتصادية التي يتنافس مع غيره من القطاعات على اجتذابها لتوفير المنازل للمواطنين بغية إشباع حاجياتهم منها.

ومن هنا فإن الفصل الثاني سوف يقتصر على مناقشة عوامل الإنتاج الإسكانية دون غيرها من الموضوعات. هذا كله في الوقت الذي سوف لن تتم معالجة الموارد المالية على هذا النطاق نظرا لما تحتاج إليه الموضوعات الفرعية المتعلقة بها إلى المزيد من التفصيلات التي سيكون موضعها في مكان آخر مستقل بذاته. كما أن هذا الفصل لن يغير الاهتمام الكبير لما جاءت به الاختلافات اللفظية من المسميات بشأن هذه العوامل التي يمكن أن تقع فيما يلي:

أولا: توفير الأراضي السكنية:

تعتبر الموارد الأرضية من عناصر الإنتاج التي تقوم عليها مواقع الأبنية، وهي التي يجب أن تتوفر بالمقادير التي تحتاج إليها العمليات الإنشائية على اختلاف أنواعها. وهنا يظهر دور مجالس البلديات-أو من ينوب عنها-في

تحضير الأراضي المطلوبة نظرا (لأن الأرض تعتبر مفتاح التنمية الإسكانية والأعمال الهامة للتقدم، لكن الحكومة في هذه الميادين قد أخفقت في استعمال المفتاح وفتح الباب من أجل استعمال الأرض بطريقة منطقية معقولة)[1].

غير أن ظهور القيمة الاقتصادية للأرض، وتزايدها في الآونة الأخيرة قد ألقى على هذه المجالس من المسؤوليات العديدة ما لم تكن تتوفر لها من قبل. وهي في العادة تعتبر من الهيئات الاعتبارية العامة التي تتولى الإشراف على جميع الأراضي الأميرية في الدولة، والقيام بعمليات التنظيم المتعلقة بها. وإذا جاز لنا القول إن البلديات تعتبر من الأجهزة المساعدة في قطاع الإسكان فإنها تقوم بما يوكل إليها من الاختصاصات في إطار من التعاون الكامل مع الوزارة المختصة في هذا الشأن. غير أن معرفة ما يؤول إليه مفهوم توفير الأراضي السكنية (land use) يمكن أن يتم من خلال ما يلي:

- تحديد الكمية المعروضة من الأراضي المخصصة لأغراض البناء.
- تنظيم سوق الأراضي الصالحة للسكن.

ا- تحديد الكمية المعروضة من الأراضي المخصصة لأغراض البناء:-

إن تحديد الكمية المعروضة من الأراضي للاستعمالات المختلفة من أولى المهام التي تقوم بها الهيئات المحلية في أي بلد من البلاد. ولا يقتصر هذا التحديد على المساحات الأرضية التي يجب تخصيصها للأنشطة البنائية فحسب، بل يجب أن تمتد لمعرفة الكمية المعروضة التي يحتاج إليها جميع الأجهزة القائمة في الدولة. ومن الضروري أن يقع على عاتق هذه المجالس توزيع الأراضي التي يتم تنظيمها على الاحتياجات البديلة بالمقادير المناسبة لكل جهة للقيام بمشروعاتها المتعددة.

ومن الصعوبة بمكان أن يتم تحديد الكميات المعروضة من الأراضي الصالحة للبناء (zning)، أو بغرض من الأغراض في ظل الجهود العفوية التي لا تستند إلى تنظيم ما. وبمعنى آخر فإن القيام بالتخطيط الإقليمي يعتبر من أولى المراحل التي يجب أن تمر بها عملية تهيئة الأراضي السكنية، إن لم يعتبر من مظاهر التفكير العلمي الهادف الذي يوحي إلى تحقيق تنظيم توزيع السكان على المناطق الجغرافية مع مراعاة العناصر الأساسية للمعيشة، وتوافر فرص العمل من خلال استخدام هيئة استشارية مؤهلة

لذلك[2].

ويعتبر تحقيق التعاون الفني مع الجهات الدولية المختصة في هذا المجال من أبرز عناصر نجاح هذا التخطيط. كما أن المعونة الفنية التي تتوفر لدى البنك الدولي ومنظمة الأمم المتحدة للتنمية الصناعية، ومركز الأمم المتحدة للمستوطنات البشرية تعتبر بمثابة معين لا ينضب من المعرفة العلمية التي يمكن الاستعانة بها[3]. وتبذل هذه المنظمات قصارى جهدها لإيفاد الخبراء إلى الدول النامية لتقديم الاستشارة في المشاريع الشاملة للبلاد، أو بعض المشروعات المحددة فيها. هذا كله مع مراعاة أن تكون فترة العمل لهم في البلدان التي يذهبون إليها قصيرة، وأن يأخذوا على عاتقهم مهمة تدريب الكفاءات الوليدة من القوى العاملة المحلية حتى لا يتحولوا مع مرور الوقت إلى جيش من الموظفين.

ثم تأتي مرحلة تحديد المناطق السكنية التي ستقام عليها الأبنية وفقا للتصاميم الهندسية التي تقرها الجهات المشرفة. ومن الضروري أن تكرس مثل هذه الجهات جهودها في إنجاز التصاميم الأساسية المماثلة في القرى والأرياف حتى يتم تخصيص الأراضي السكنية الجديدة في إطار من التخطيط الإقليمي، وتخطيط المدن والأرياف[4]. ولن تجد الدولة أي صعوبة إذا ما توفرت الملكية العامة لجميع الأراضي كما هو الوضع القائم في الأقطار الاشتراكية والسودان على سبيل المثال. إلا أن الصعوبات الحقيقية تكمن عادة عندما تتوفر الملكية الخاصة للأفراد والجماعات القبلية، مما يتطلب الأمر وجود النفوذ القوي للسلطة الحكومية لإقرار نزع الملكية للمصلحة العامة وتقديم التعويضات المالية عنها.

ويعتبر تقسيم الأراضي الصالحة للسكن إلى المساحات الأرضية الصغيرة من الإجراءات المتعلقة بتهيئة الأراضي السكنية للبناء. علما بأن هذا التقسيم يجب أن يشمل المدن الكبرى، كما يجب أن يتناول كذلك مختلف الأقاليم مع إعطاء الأسبقية للمناطق البعيدة النائية حتى يتم تنظيم البلاد جميعها وفقا للخريطة الأساسية للتنظيم. وعلاوة على ذلك فإن تخصيص بعض التجزئات السكنية للمرافق والخدمات يعتبر ضرورة ماسة على أن يتم ذلك من واقع الخرائط الهندسية الهيكلية (الكروكي)، وأن يتم تلوينها بألوان متمايزة عن مثيلاتها التي يتم تخصيصها للبناء نفسه.

ومن الأهمية بمكان أن نبين في هذا الصدد ما يجب أن تكون عليه القسائم السكنية من الخصائص، حيث إن وجود المساحة المعيارية للأرض والبناء يعتبر من الأمور الأساسية حتى يمكن الرجوع إليها للحكم على غيرها من المساحات ومدى ملاءمتها لهذه الأغراض. ولقد حددت منظمة الصحة العالمية المساحة الإجمالية المناسبة لسكن أسرة تتألف من 3- 5 أفراد ب 3 , 260 مترا مربعا، يشكل البناء منها مساحة قدرها 3 , 123 م^2. أما البقية الباقية من الأرض التي تبلغ مساحتها 137 م^2 فيجب أن تترك خالية لأغراض الزراعة ولهو الأطفال وهذه تشكل في المتوسط نسبة تبلغ 53٪ من جملة المساحة[5]. وإذا ما أردنا أن نأخذ التوزيع الهيكلي للمساحة البنائية على مختلف الغرف بعين الاعتبار فإنه يقع على النحو التالي: 5 , 38 م^2 لغرفة المعيشة والطعام، 4 , 14 م^2 للمطبخ، 9 , 28 م^2 لغرفة النوم الأولى، 0 , 25 م^2 لغرفة النوم الثانية، 5 , 16 م^2 لغرفة النوم الثالثة. ولقد بات معروفا أن تزيد هذه المساحة مع تزايد عدد أفراد الأسرة، وتقل مع تناقصهم في حالة ما إذا انفصل الأبناء عن ذويهم، وبدءوا في تكوين الأسر بعد بلوغهم سن الزواج وإقامتهم في أحد المساكن المتعلقة بهم.

وإزاء ارتفاع تكاليف البناء التي تزداد عاما بعد عام، فلقد رؤى كذلك أن يتم تحديد الحد الأقصى لما يمكن أن تكون عليه المساحة للشقة الواحدة ب 125 مترا مربعا[6]. ويتم هذا التحديد لغرض ترشيد استخدام عنصر الأرض كأحد عوامل الإنتاج البارزة في الاستخدامات البديلة. كما أن الأمر يتطلب استعداد التشريع الذي ينص صراحة على إيقاف تراخيص الوحدات السكنية التي تزيد على 125 مترا مسطحا. علما بأن هناك بعض الحالات الاستثنائية التي يجب أن ترد عن هذا المنع والتي يجب أن يتم ذكرها في هذا التشريع على سبيل الحصر دون السماح لغيرها بالتجاوز.

إلا أن الواقع العملي قد شهد من الاختلافات الكثيرة حول هذه المساحة ما يستدعي الوقوف عندها طويلا لمعرفة العوامل التي تؤثر فيها قبل الانتقال إلى غيرها من الموضوعات. ويعتبر المكان الجغرافي أول العوامل التي تؤثر في هذه المساحة. ولا أدل على ذلك من أن الفرد الأمريكي يستحوذ على كمية من الأرض تبلغ في المتوسط 77 م^2 أي حوالي 400 قدم^2. كما أنها تختلف وفقا للمنطقة السكنية التي يقيم فيها الشخص في البلد

الواحد، حيث نجد أن ما تم تخصيصه من هذه الكمية الأرضية للطبقات الفقيرة في الأحياء المتخلفة (slum) في الولايات المتحدة الأمريكية هو 20 مترا مربعا[7]. وتقوم (الوكالة العقارية) في تونس بمسح الأراضي الحكومية، وتقسيمها، وبيعها إلى المواطنين باعتبارها الجهاز الرسمي في الدولة. كما أنها عملت على إيجاد التقسيم الثلاثي للمقاسم السكنية: المساحة الصغيرة، والمتوسطة، والكبيرة[8]. غير أن إقبال الأفراد على المساحات الصغيرة التي تبلغ 50 مترا مربعا قد أدى إلى الوفر في الأراضي الحضرية كثيرا. هذا كله مع الأخذ في الحسبان أن هذه الوكالة قد أوجدت المساحة الوسطى في حدود 125 م^2 والمساحات الكبيرة بمقدار 200 م^2 استجابة منها لتلبية حاجات الفئات متوسطة الدخول والغنية في الوقت نفسه.

وتتقارب مساحات القطع الأرضية في دول المغرب العربي، حيث تبلغ الصغرى منها 100 م^2، والكبرى 200 م^2. غير أنه على الرغم من وفرة أراضي الخلاء في القرى والأرياف، كما هو معروف، إلا أن الحكومة المغربية قد عمدت إلى الاقتصاد في استخدام الأراضي في هذه الأماكن، ولم تسمح بإقامة المباني الإسكانية في المناطق الزراعية على الإطلاق. فلا غرو في أن نجد التجزئات السكنية صغيرة المساحة هي الطابع السائد في المباني التي تم إنشاؤها والبالغ عددها حوالي عشرة آلاف مسكن[9].

ويجب ألا يغيب عن البال أن الدخل يعتبر من العوامل الأساسية التي تؤثر في القسيمة السكنية من حيث الأبعاد. وينهض الدليل على أهمية هذا العامل بأن مؤسسة الإسكان الأردنية قد أوجدت التقسيمات العديدة التي تناسب فئات الدخول أيا كانت طبيعة مستوياتها. ولقد ذكرت خطة التنمية الخمسية للسنوات 85/81 المساحات التالية[10]

فئة الدخل	مساحة القطعة الواحدة/م^2
المتدني	45
المنخفض	70
المتوسط	85
العالي	120

من الخواص الأخرى التي ترتبط بعملية تقسيم الأراضي الصالحة

للسكن أن كمية الأراضي المخصصة للفرد تتغير مع مرور الزمن، حيث نجد ازدياد هذه الكمية كلما تقادم الزمن عليها. وإذا ما أردنا أن نقيم البرهان على هذه الخاصية فإننا نجد أن مقدار نصيب الفرد من المساحة في بولندا قد بلغ 11 م^2 في عام 1960ثم أصبح 15 م^2 في فبراير 1977، كما يتوقع أن يصل إلى 21 م^2 في عام 1990[11]. وهذا يعني أن ارتفاع المستويات المعيشية للأفراد لا بد من أن ينعكس بالتالي على مقدار نصيبه من هذه الأراضي.

وإذا كانت هذه الأرقام توحي إلى القارئ إلى أي مدى يمكن أن يتم ترشيد استخدام الموارد الأرضية في البلاد الاشتراكية فإن البيانات الإحصائية نفسها من جانب آخر يمكن أن تبين إلى أي مدى تتم عملية استنزاف الأراضي وسوء استغلالها في الكويت. وتشير المعلومات التي نشرتها بلدية الكويت (إلى أن عدد القسائم الموزعة قد بلغ خلال المدة 54/ 77 حوالي 15900 قسيمة، وان مجموع مساحتها قد بلغ حوالي 13 مليون متر مربع موزعة على 33 منطقة نموذجية)[12] وبمعنى آخر فإن مساحة القسيمة تبلغ في المتوسط 6 ,817 م^2 وهي التي تم توزيعها على السكان الكويتيين في حين أن المساحة الأرضية للمساكن الاستثمارية لغير الكويتيين قد بلغت في المتوسط 90 م^2 للسكن الواحد.

وهكذا يظهر لنا بعض الخصائص المتعلقة بنظام توزيع الأراضي المخصصة لأغراض البناء كما أتت بها الدراسة المقارنة. ويتبدى لنا بجلاء مقدار التفاوت الكبير القائم بين نصيب الفرد من الكميات الأرضية الذي بلغ حده الأدنى 11 م^2 في بولندا بينما يصل حده الأعلى 77 م2 في بلد كالولايات المتحدة. كما أن هذا التفاوت قد يتبين لنا بوضوح أيضا في مقدار نصيب الأسرة من المساحة الذي بلغ في حدوده الدنيا عشرين مترا مربعا، بينما هو في الكويت يتراوح بين 750 و 1000 م^2.

ويؤثر عامل التكوين الأسري في المساحة الإجمالية للمقاسم الإسكانية زيادة ونقصانا كما أشرنا إلى ذلك من قبل. إلا أن ما نرغب في توكيده هنا هو أن مقدار الزيادة لهذه المساحة يتم بمعدلات متناقصة كلما زاد عدد أفراد الأسرة نفسها. ويبين الجدول رقم (1-2) صحة هذا الاتجاه وفقا للتوزيع الهيكلي للمساحة بحسب عدد الأفراد.

جدول رقم (1 _ 2)

مساحة الفراغ للشقة الواحدة بحسب عدد أفراد الأسرة

في الولايات المتحدة الامريكية /1978

عدد الاشخاص	المساحة قدم	المساحة / م^2	الفرق / م^2	الزيادة المئوية
1	400	76.9	-	-
2	750	144.3	67.4	86.6
3	1000	192.4	48.1	33.3
4	1150	221.2	28.2	15.0
5	1400	269.3	48.1	21.7
6	1550	298.2	28.9	10.7

وخلاصة القول إن هناك كميات مختلفة من الأرض الفضاء التي يحتاج إليها الإنسان في حياته اليومية. وإذا كان السكن يعتبر من مفردات هذه الكميات إلا أن هناك العديد من الحاجيات المستهلكة لهذه المساحة التي تخصه. وهي تقع في أماكن العمل بأن يشغل حيزا معينا، أو في حياته المدرسية أثناء تلقيه العلوم والمعارف في المدارس والمعاهد، كما أن الأماكن الاجتماعية التي تتطلب المساحات الواسعة لمزاولة الواجبات الدينية والصحية والترفيهية تدخل في عداد هذه الحاجيات من الأراضي.

2- تنظيم سوق الأراضي الصالحة للسكن:

يعتبر تنظيم سوق الأراضي الصالحة للسكن من الجوانب الهامة في عملية توفير الأراضي السكنية. كما أن عملية التنظيم تتوقف على طبيعة نظام الملكية السائد في الدولة. وبينما تسود الملكية العامة في بعض الدول إلا أن ملكية القطاع الخاص للأراضي تكاد تكون الصفة الغالبة في جميع بلاد العالم تقريبا. هذا كله بغض النظر عن الحالات المختلفة التي تظهر فيها الملكية الخاصة سواء أكان ذلك للهيئات الاعتيادية أو الأشخاص الطبيعيين، وإن كان امتلاك الأفراد للأرض هو الطابع المميز في جميع هذه الحالات إلا ما ندر.

ومن البديهي أن يتم انتقال الأراضي إلى الآخرين بواسطة عمليات البيع والشراء كأي سلعة أخرى. وتتدخل الدولة غالبا في نظام البيع بإيجاد الأجهزة الإدارية التي تتولى إثبات انتقال الملكية من البائع إلى المشتري وفقا لما يتم استصداره من النظم والقواعد التي تكفل المحافظة على حقوق الملكية وتسهيل عمليات تحويلها. ولا خلاف في أن يؤثر هذا التدخل في مدى توفر الأراضي سلبا وإيجابا، فقد ينعكس ذلك على زيادة الطلب الكلي على الكمية المعروضة من الأراضي التي تم تنظيمها لأغراض البناء، أو إنقاص هذا الطلب عليها تبعا لمدى سهولة أو صعوبة تنفيذ الإجراءات الموضوعة.

ولئن كانت هذه الإجراءات تؤثر في سوق الأراضي الصالحة للسكن، إلا أن ما يهم الفرد العادي هو مدى إمكانية الحصول على إحدى القطع الأرضية لو أراد أن يقيم عليها بيته في المستقبل بالشروط التي يرتئيها لنفسه. ما هي المبالغ المالية التي سيدفعها ثمنا لهذه القطعة؟ أما فيما يتعلق بالموضوعات الفرعية العديدة التي تنبثق من هذه النظم والتي لا تقع تحت حصر، فإنه يضرب عنها صفحا وخصوصا إذا ما تم له تحقيق ما يتطلع إليه من الآمال التي يعلقها على بناء أحد منازله.

ولابد من أن نقيم التفرقة هنا بين الأسواق العقارية العامة والخاصة للكميات المعروضة من الأراضي التي تقع في حيازة أصحابها، وهي الأسواق التي تختلف في نظم الانتقال وقواعد البيع والشراء. وبناء عليه فإن الدولة تسيطر سيطرة تامة على سوق الأراضي الحكومية عند انتقالها إلى الهيئات والأشخاص الذين ترغب في توصيلها إليهم عبر مؤسسات النفع العام كالجمعيات التعاونية، والفئات الفقيرة من ذوي الدخل المحدود. وهي عادة لا تقوم بعمليات البيع المباشرة، بل تضع جميع الأراضي التي تمتلكها بالمجان تحت تصرف إحدى المؤسسات العامة للإسكان لتولي التصرف بها وفقا لمجموعة اللوائح والشروط التي تحددها لها الدولة مسبقا(13).

وتختار الدول من أساليب البيع المعروفة ما تراه أكثر تحقيقا للمصلحة العامة للبلاد سواء أكان ذلك عن طريق البيع بالجملة أو التجزئة إلى المؤسسات العقارية التي تعمل على تطوير الأراضي وذلك(14):

- بسعر التكلفة إذا كان الهدف هو تشييد المساكن.

- بسعر السوق (الذي يتضمن الكلفة ومقدار الربح الهامشي) في حالة تشييد المراكز التجارية والمكاتب. وتهدف الجهات المسؤولة من ذلك إلى استرداد المبالغ. المالية التي تم دفعها في تحسين الأراضي وإدخال الخدمات والمرافق العامة عليها.

ومن الوسائل الحكومية المستخدمة في هذا النطاق أن تتم إقامة المباني السكنية على الأراضي الأميرية، أو المواقع التي تم الاستيلاء عليها من أيدي الأفراد كي تؤجرها إلى بعض الهيئات الاجتماعية وفق أسس موضوعية مدروسة لقاء مبالغ زهيدة. ومن شروط هذا النظام أن يتم تحرير عقود التأجير لمدة طويلة تبلغ 25 عاما، ثم تؤول ملكيتها في نهاية هذه الفترة إلى ساكنيها. ويعرف هذا النظام بامتلاك الأرض والبناء بالتعاقد حيث يتم البيع فيه على أساس التمليك النهائي من خلال الأقساط التأجيرية التي تدفع بصورة منتظمة تسديدا لثمنها[15].

أما فيما يتعلق بالسوق العقارية الخاصة فهي التي يتم فيها بيع الأراضي المملوكة وفقا لقوى الطلب والعرض السائدة فيها، لتتحدد أسعار ما يتم عرضه من القسائم السكنية تبعا للشروط التي ترضي كلا من البائع والمشتري. وإذا كان هذا النظام يمثل أحد الأركان الأساسية في تنظيم سوق الأراضي الصالحة للسكن فإن النتائج السلبية والإيجابية الناجمة عنه لا بد من أن تؤثر فيه بشكل كبير جدا. كما أنها من جانب آخر لا بد من أن تظهر هذه الآثار من خلال استكمال الجهود التي بدأتها الجهات الحكومية عند توفيرها للكمية المعروضة من الأراضي السكنية، أو إحباطها.

غير أن الإنسان الذي يتابع ما أسفر عنه نظام الحرية الاقتصادية في السوق العقارية للقطاع الخاص لا بد من أن نلمس عن قرب مظاهر القصور الشديد التي ظهرت في الارتفاعات الخيالية لأسعار المقاسم الإسكانية. ولقد بات واضحا الآن مدى الصعوبات المالية التي يمكن أن تترتب على شراء إحدى القطع الأرضية، حتى أن المرء لا يقدر على ذلك ولو انفق جميع ما يحصل عليه من الأجور السنوية طيلة فترة حياته العملية. وهذا من شأنه أن يجعل المرء في موقف لا يحسد عليه طالما أنه سيبقى أبد الدهر بعيدا عن الوصول إلى أحد الآمال العزيزة على قلبه.

وإزاء ذلك فإن ما يتبادر إلى الذهن لأول وهلة هو هل ما يحدث في

سوق الأراضي من إجهاض المحاولات الحكومية في سبيل توفير الأراضي السكنية يدخل في عداد ما يسمى بتنظيم سوق الأراضي ؟ إن الإجابة لا بد من أن تكون بداهة بالنفي ولو أجمع الاقتصاديون على ذلك. ومن الضروري حقيقة أن تتوفر أصول النظم التي تكفل للكميات المعروضة من هذه الأراضي أن تكون في متناول كل من يرغب في الحصول عليها. كما يجب ألا ننسى أن أحد مظاهر الخلل قد لا يعود إلى السوق نفسها بقدر ما يرجع إلى الجهات الحكومية المشرفة على عمليات التنظيم التي لم تعمل من جانبها على توفير ما يحتاج إليه الأفراد من الأراضي المطلوبة.

ثانيا: المنافع والخدمات العامة:

تعتبر المنافع والخدمات العامة من عوامل الإنتاج الهامة التي تدخل في العمليات الإنشائية المدنية للمساكن، إن لم تعتبر كذلك من الأنشطة المساعدة للقطاع الإسكاني. ويجب أن نفرق هنا بين الأراضي الفضاء المعدة للبناء التي لم يتم إدخال التحسينات عليها وبين غيرها من الأراضي التي تم تحسينها وذلك بتوفير ما تحتاج إليه من المياه والطاقة ومعالجة المخلفات والنقل والمواصلات وغيرها من المفردات الأخرى التي تندرج تحت لوائها.

بادئ ذي بدء فإنه يمكن القول إن من أوائل الجهود المبذولة على هذا المستوى هو قيام الجهات البلدية بتوفير المواقع الأرضية لما تشتمل عليه المستوطنات البشرية، أو المشروعات الإسكانية من هذه الخدمات. ومن ثم يتم في العادة تسليم هذه المواقع إلى الأجهزة الإدارية المسؤولة عنها كل في مجال اختصاصه، أو أن يتم تسليمها إلى الجهة المركزية المختصة في الدولة بالتهيئة العمرانية[16]. وتحدد النظم الإدارية طبيعة الجهاز الإداري الذي يوكل إليه تزويد هذه المشروعات بما يلزمها. غير أن اتساع رقعة البلاد في الغالب ما يفرض على الدولة إيجاد السلطات المحلية في الأقاليم المختلفة التي تتولى القيام بهذه الواجبات.

ويواجه المسؤولون في قطاع الإسكان ظاهرة تعدد المرافق والمنافع العامة (amenities) التي يجب أن تتوفر في المباني السكنية وليس هناك حصر لمفرداتها. إلا أن برنامج الأمم المتحدة للبيئة (UNEP) قد عمل على ذكرها في كل من:

المياه، والطاقة، ومعالجة المخلفات، والنقل والمواصلات، واعتبرها من

الضروريات التي يجب ألا يخلو منها مشروع ما[17]. إلا أن ارتفاع المستويات المعيشية في الآونة الأخيرة، وتطوير الحاجيات البشرية وتزايدها، وتغير المفهوم الفلسفي لمعنى المسكن قد أوجدت أصنافا أخرى من هذه الخدمات.

وتتدرج المدارس على اختلاف أنواعها، والمؤسسات الصحية كالمستشفيات ومراكز الرعاية، ودور العبادة مثل المساجد والكنائس، والمؤسسات الاجتماعية الترويحية والترفيهية والثقافية، والأسواق المركزية ضمن ما يجب أن تشتمل عليه المستوطنات البشرية من المنافع العامة. كما أن الدول النفطية كالجزائر قد جعلت خدمات الغاز أحد أشكالها على الرغم من إمكانية النظر إلى هذه الخدمة باعتبارها من المعاني التي يتصرف إليها مفهوم الطاقة. أضف إلى ذلك خدمات الخصائص التي أصبحت تشتمل عليها استمارة إحصاء المساكن في كثير من الدول المتقدمة. وإذا ما أردنا تفصيل ما ذكره (برنامج الأمم المتحدة للبيئة) بشأنها، فإنه يمكن ذكر هذه الخدمات العامة فيما يلي:

1- المياه:-تعتبر المياه من الأطر الأساسية التي يجب أن تتوفر في المباني السكنية. كما أنه المرفق الذي لا تخلو منه الأبنية غير السكنية أيضا نظرا لشدة الحاجة إليه في جميع الأمكنة والأوقات. وتتوفر المياه كما هو معروف في المياه السطحية مثل البحار والأنهار والبحيرات، أو في باطن الأرض بعد حفر الآبار الارتوازية. وتقع مسؤولية إيجاد المياه على البلديات في المدن أو الهيئات المحلية المتواجدة في الأرياف والأقاليم. ويعني إيجاد المياه في البيوت ما يلي:

- تزويد المباني بالمياه الصالحة للاستعمالات المختلفة.
- العمل على التخلص من المياه التي تم استخدامها.

2- الطاقة: وهي التي عرفها الإنسان في استعماله منذ أقدم الأزمنة حتى الوقت الحاضر على الرغم من اختلاف مفرداتها، إذ تستخدم البلاد عادة ما يتوفر لديها من الطاقة المتاحة في ضوء الفنون الإنتاجية القائمة. ولقد عرفت البشرية في تاريخها الطويل العديد من المنتجات البديلة مثل: الفحم والزيت والغاز والكهرباء، كما لا يزال استغلال الطاقة الشمسية في بداية عهده نظرا لقلة الأبحاث والدراسات الفنية المتعلقة بها. وتستخدم الطاقة عادة في جميع الحالات من قبل أن يتم إنشاء المنازل في: تصنيع

المواد الإنشائية، والقيام بالعمليات البنائية على اختلاف أنواعها، والاستخدام اليومي للأفراد، ثم في هدم المساكن القديمة أخيرا[18].

3- معالجة الفضلات والمخلفات:-وهي الخدمة التي ازداد الاهتمام بها منذ وقت مبكر نسبيا على أثر الاهتمام بالمحافظة على البيئة، ومنع حالات التدهور التي يمكن أن تصيبها بفضل الناس سواء أكان ذلك عن طريق القصد أو عدمه. كما أنها في الوقت ذاته تلقى على المجالس البلدية الواجبات العديدة التي كانت بعيدة عن نشاطها، وذلك بالعمل على التخلص من الفضلات المائية أو المخلفات الصلبة[19]. ولقد وجدت الطرائق التقليدية التي تدعو إلى التخلص منها في عرض الشوارع والأماكن الخالية، إلا أن الوسائل الحديثة قد أملت على هذه المجالس مسؤولية المعالجة بالطرائق الصناعية للقضاء على حالات التلوث الناجمة عنها.

4- وسائل النقل والمواصلات: وتعتبر من البنى الهيكلية الهامة في حياة الأمم والأفراد حيث لا يمكن الاستغناء عن طرق النقل، ولا عن الوسائط التي يمكن أن يتنقل بها الأشخاص من مكان لآخر في حياتهم اليومية. وبوجد هناك العديد من الدوافع الاقتصادية التي تبعث المرء على الانتقال، كما أنه في الوقت نفسه تتوفر هناك البواعث ذات الطابع غير الاقتصادي التي تدفعه على التحرك. ومن الضروري أن تتداخل مدخلات القطاع النقلي ومخرجاته مع مثيلاتها التي توجد في النظام السكني نفسه.

ولقد بات واضحا الآن أن تقوم الأجهزة الحكومية بتزويد الأبنية السكنية وغير السكنية بهذه الخدمات. وهذا يرجع في الأصل إلى اعتبارها من المجالات التي لا تقدم على توفيرها إلا الدولة نظرا لطبيعتها، وكثرة رؤوس الأموال اللازمة. غير أنه يجب ألا ننسى قدرة الجهاز المركزي المختص بالتهيئة العمرانية على إعمار الأراضي بصوره اكفأ مما يمكن أن تقوم به الجهات الإدارية المتعددة. وهذا يرجع إلى الوفورات الخارجية الناجمة من جراء وجود الجهاز الفني والإداري الوحيد القادر على توفير المنافع على أتم وجه. علما بأن هذا الأمر لا يعني بأي حال من الأحوال عدم تمثيل هذه الجهات بمندوبيها المختصين في هذا الجهاز لكي يستعان بهم في الأمور الفنية البحتة التي تقع ضمن أعمالهم الخاصة. هذا كله مع الأخذ في الاعتبار أن هذا الجهاز المركزي وإن كان يعتبر من الهيئات المحلية المعاونة

للنشاط الإسكاني إلا أنه يجب أن يعمل في الإطار التعاوني مع التنظيمات الإسكانية الأخرى. هذا كله في الوقت الذي تشكو فيه البلاد النامية من أن الأجهزة المساعدة وغير المساعدة تعيش في حالة من الانفصال التام والصراع الشديد لما تقوم به من الأنشطة.

ومن المعروف ألا يقدم الأفراد من تلقاء أنفسهم في كثير من الحالات على هذه الخدمات لقلة العوائد المستقبلية للأموال الضخمة المثمرة فيها، وعدم قدرتهم على توفير الموارد المالية اللازمة للتمويل. إلا أن الدولة قد تسمح بإعطاء حق الامتياز لإحدى الشركات الأهلية للإشراف على إدارة أحد هذه المرافق واستغلاله على أن تكون تحت الإشراف المباشر من قبلها، بحيث لا تسمح بظهور الآثار السلبية مما قد يضطرها إلى إلغاء الامتياز. ومن الملاحظ في كثير من بلدان العالم أنه (بالنسبة للمشاريع السكنية المشيدة من قبل القطاع الخاص، فإن مؤسسات القطاع العام المختصة تقوم بهذا الدور إذ ليس للقطاع الخاص أي دور في هذا المجال)[20].

غير أن السؤال الذي يفرض نفسه الآن هو: هل يتم تزويد المساكن بالمنافع والخدمات العامة قبل توزيع الأراضي السكنية أم بعدها ؟ إن الواقع العملي لم يشهد أسلوبا واحدا حول هذا الشأن حيث إن هناك فروقا كبيرة بين الجهود المنظمة والجهود العفوية في مجال تقديم هذه الخدمات. إن الفكر المنظم الذي يستند إلى التخطيط يقوم على أساس تزويد الأبنية السكنية بالمنافع من قبل توزيع الأراضي على أصحابها، أي من قبل إنشاء الوحدات المنزلية. كما يجب أن يكون هناك تنسيق بين الأجهزة الإدارية المشرفة على تقديمها بحيث تتوفر جميعها قبل البدء في العمليات الإنشائية[21]. وهذا من شأنه أن يكون اقدر على تكامل الجهود المبذولة وإنجاحها، كما أنه لا بد من أن يقلل من التكاليف في الوقت نفسه أيضا.

وتجمع الآراء على أن الموضوع الذي يستأهل أن نعلق عليه أهمية كبيرة على هذا المستوى هو دور المرافق العامة في التعرف على الأحوال السكنية العامة في البلاد. ومن هنا فقد ظهر الاعتقاد الذي يرى أن الكفاءة في عمليات تعمير الأراضي المعدة للأغراض البنائية أمر حيوي وهام في عملية التنمية. وتنعقد هذه الآراء كذلك على أن تطوير الأرض للأغراض الإنتاجية والتجارية مضافا إليها الإسكان والنقل من شأنه أن يؤثر في التنمية تأثيرا

قويا[22]. كما أن حسن توزيعها في المناطق الجغرافية قد يكون أحد عوامل الاستقرار البشري في المناطق الريفية التي يقيم الناس فيها، وهو أمر تغفل عنه السياسات الوطنية كثيرا، وهي تقصر تقديم خدماتها على ذوي الحظوة من السكان وتعزف عن تقديمها لغيرهم.

ويجب أن نسلم جدلا بأن الاهتمام الحكومي ليس متساويا بين مفردات المنافع والخدمات العامة، وهي تعمل على تزويد المباني السكنية بها. وبينما تستأثر المياه والكهرباء بقصارى جهدها إلا أن البقية الأخرى منها قد تتوالى في تنفيذ مشروعاتها إن لم تعمل على تجاهلها تماما[23]. ومن مظاهر القصور الناجمة عن هذا التفاوت ألا نجد في إحصائيات المساكن البيانات الإحصائية عن الأنواع الأخرى من هذه المنافع على الرغم من أهميتها القصوى في حياة الناس العامة والخاصة مما يتطلب توجيه العناية إليها، والعمل على توفيرها بالمقادير الممكنة.

ويقف الدليل على الاختلافات النسبية القائمة في الجهود المبذولة في هذا الصدد ما يذهب إليه التوزيع الهيكلي للخدمات التي يتم تقديمها، وهو التوزيع الذي يبين حالة التدهور المزمن التي يكابدها السكان في كثير من مناطق العالم المختلفة. وتشير الإحصائيات الأولية في الجمهورية العربية اليمنية إلى سوء الأوضاع الإسكانية للمواطنين هناك طالما أن ٩٪ من البيوت مزودة[24] بالماء النقي، وأن ٩٪ منها مزودة بالكهرباء، وأما المجاري فمعدومة تماماً. وهو الأمر الذي لابد من أن يتكشف عنه التلوث البيئي لمختلف أنواعه وأشكاله مما قد يدفع السلطات القائمة في نهاية الأمر إلى مضاعفة الجهود لإزالته.

ولعل التباين في السياسات الحكومية القائمة بين المدن والأرياف في مجال تقديم الخدمات العامة أكثر دلالة على التمييز القائم بين المناطق الجغرافية، إن لم يكن أكثر أهمية من وجود الاختلافات بين هذه المفردات نفسها. ومما لاشك فيه أن محاباة الحواجز الكبرى بتوفير المنافع فيها على حساب الأرياف والمناطق النائية قد فتح الباب على مصراعيه لوجود المشاكل التي لاتقع تحت حصر. وهو الأمر الذي أعطى معظم الريفيين التذكرة المفتوحة للتدفق اليومي الذي لا ينقطع سيله إلى المدن مما أدى إلى ازدحامها والى تدهور الأنشطة الزراعية كافة.

ثالثاً: إعداد التصاميم الهندسية والمعمارية:-

يعتبر إعداد التصاميم الهندسية والمعمارية من مقومات الإنتاج الإسكانية إن لم يعتبر كذلك من الأنشطة غير البنائية non-building. وهي الأنشطة التي يتولاها رجال الهندسة على اختلاف تخصصاتهم في المجالات المدنية والمعمارية وما شابهها. ويتم عادة وضع التصاميم في ضوء الدراسات التطبيقية لحاجات الأفراد المقرر إقامة المشروعات السكنية لهم. وتقوم بهذه المهمة وزارة الإسكان إذا ما أريد إشباع هذه الحاجات بما يكفل تحقيق الرضا والأمن الذاتي للسكان.

ومن الضروري أن تتوفر هناك مجموعة من الاشتراطات التي يجب أن يلتزم بها هؤلاء المهندسون في سبيل وضع التصميمات الجيدة للمباني، وهي التي تعرف بدليل العمل المهني (Code of Practice). ومن البديهي أن ينأى الاقتصاديون بعيدا عن الخوض فيما تشتمل عليه أدلة العمل المهنية ذات الأبعاد الفنية المهنية حتى لا تختلط الأمور عليهم. وهذا يعني من جانب آخر أن التنظيمات الإدارية الهندسية التي تتمثل في النقابات الهندسية، أو جمعيات المهندسين، أو الاتحادات الإقليمية والقومية للمهندسين هي التي تتولى تقرير المبادئ الأساسية وما يتفرع منها من التفصيلات.

وإذ يربأ رجال الاقتصاد بأنفسهم عن هذا الشأن، فإن ذلك لا يعني عدم تقديم الآراء التي لا تتعرض إلى النواحي الأكاديمية للعلوم الهندسية، وهي التي يعتقدون بصحتها باعتبارها من الأسس التي تقوم عليها المعارف الاقتصادية ايا كانت الموضوعات التي تستعمل عليها. كما أن قيام التعاون المثمر البناء بين آهل التخصص من كلا الجانبين يغدو أمراً ضرورياً على هذا المستوى لوضع مجموعة القواعد الجديدة ذات الطابع الاقتصادي لتكون تذييلا (annexation) لأدلة العمل المهنية. وبناء عليه يمكن أن نذكر بعضاً من هذه المبادئ فيما يلي[25]:

- أن تراعي متطلبات المستفيدين وطريقة معيشتهم مع استمرار عمل المسح الاجتماعي الموقعي لكل مشروع على حدة.
- مراعاة الاقتصاد في التصميم الذي ينعكس على كلفة التنفيذ.
- أن تكون المباني قليلة التكاليف في فترة الصيانة والمواد والتنفيذ.

- توحيد مواصفات الوحدات المتكررة في المساكن.

- استخدام التصاميم الهندسية والمعمارية التي تكفل العزل الحراري والاقتصاد في استهلاك الطاقة.

- وضع التصاميم الهندسية التي تكون في متناول الطبقات الفقيرة وذوي الدخول المتوسطة.

- وضع التصاميم التي تهدف إلى الاستفادة من الموارد الاقتصادية المحلية المتاحة، وتقليل الاعتماد على الخارج بقدر الإمكان.

ومما لاشك فيه أن يظهر دور الدولة واضحاً في مجال إعداد التصاميم الهندسية والمعمارية الجديدة من خلال دعوة الإدارات الفنية المسؤولة عن هذا النشاط للمحافظة على الفن المعماري الأصيل الخاص بها. ولقد ظهر الاهتمام قويا بالطرز الوطنية، والمناداة بمراعاتها في الوقت الذي أخذت فيه الأصوات ترتفع بالإجهاز على الأحياء القديمة بدعوى التحديث والتغيير[26]. ولقد بات معروفاً الآن أن الاعتناء بالتراث المعماري القومي المتوارث عن الآباء والأجداد يعتبر من البواعث على التقدم والارتقاء.

وإذا كان الاهتمام بالتراث المحلي يعتبر ضرورة قومية فإن هذا القول يجب ألا يحول دون الاستعانة بالخبرات الأجنبية عند وضع التصاميم. ولقد عرف التعاون الفني بين الدول طريقه منذ قديم الزمان، وازدادت أواصر هذا التعاون في الوقت الحاضر بعد انفجار المعرفة. كما أن الاطلاع على المعارف الجديدة لدى الآخرين يعتبر في الوقت نفسه ضرورة قومية، وذلك لمواكبة التقدم واكتساب الخبرات الجديدة التي بذل فيها أصحابها الجهد والمال والوقت. ويجوز أن ننظر إلى المشاكل التي لا تقوى الكفاءات الوليدة في الدول حديثة الاستقلال على حلها من الاعتبارات التي تدعو إلى الاتصال بالبيوتات الاستشارية الفنية الكبيرة في الخارج للوقوف على آرائها في الصعوبات القائمة.

وتظهر الحاجة فيما يتعلق بهذا العامل من عوامل الإنتاج السكني إلى ضرورة وجود التصاميم النمطية لبناء المساكن. ومن مسلمات الأمور ألا يأخذ الأفراد بالتصاميم الهندسية المتماثلة التي يتم الاتفاق عليها وهم يرغبون في إقامة البيوت بغرض امتلاكها أو تأجيرها، بل يكاد يقتصر هذا القول على الشركات العقارية الخاصة والهيئات العامة للإسكان. وتظهر

الرغبة قوية لدى السلطات الحكومية لإقامة المشروعات الإسكانية النمطية في الحالات الآتية[27]:

- إقامة المساكن الشعبية لفئات الدخل المحدود والطبقات الفقيرة.
- إقامة البيوت جاهزة الصنع تحقيقاً لأهداف الإنتاج الكبير.

ومن الخصائص الأخرى المتعلقة بهذه التصاميم اختلاف موقف الدول من حيث الالتزام بالتصاميم الهندسية والمعمارية. وإذا كان المرء لا يستطيع أن يبدي بصددها رأياً قاطعاً، إلا أن الاتجاه الغالب بين الأقطار يميل إلى الأخذ بها طالما أن عملية وضع التصاميم ليست بالأمر السهل. كما أن إعادة الاتفاق على الجديد منها قد يحتاج إلى الكثير من التكاليف التي قد يظهر أحد آثارها في تأخير تنفيذ المشروعات المطلوب إنجازها بسرعة كبيرة. ومن الملاحظ أن الأردن على سبيل المثال لايرى ضرورة الالتزام بهذه التصاميم حيث يختار لنفسه ما يتلاءم والبيئة الطبيعية والبشرية فيه.

رابعاً: توفير المواد الإنشائية والبنائية:

يعتبر توفير المواد البنائية من الموارد الاقتصادية السكنية، إن لم يكن من أهمها على الإطلاق عند العديد ممن تناولوا هذا الموضوع. وعلاوة على ذلك فإن أيجاد هذه المواد بالمقادير المطلوبة، والأسعار الملائمة يعتبر من مفردات السياسة الإسكانية للأجهزة المختصة. وبناء عليه فإن دور هذه الجهات يبرز واضحاً للعيان عندما تبدأ الأزمات الناجمة عن تأخير مشروعات إنشاء المنازل في الظهور. وإذا كانت هناك الأسباب العديدة التي تؤدي إلى ندرة المواد الإنشائية إلا أن تزايد الطلب الكلي بمقادير كبيرة قد يكون من أشدها تأثيراً.

أما فيما يتعلق بصناعة المواد البنائية، فقد تعددت الدراسات التي عالجت هذا الموضوع للوقوف على الخصائص الاقتصادية المتعلقة بها. ولقد وجدت هناك المقاييس العديدة التي يمكن الحكم من خلالها على مدى أهمية هذه الصناعة في الاقتصاد القومي التي تقع فيما يلي[28]:

- رأس المال المستثمر في الصناعة.
- عدد أفراد القوة العاملة.
- القيمة المضافة.
- التجارة الخارجية.

ومما تجدر الإشارة إليه في هذا الصدد هو أن هناك بعض الصفات للمواد الإنشائية التي تمارس نفوذاً كبيراً في اختيار مواطن المشروعات الصناعية الخاصة بها، كما تؤثر أيضاً في عمليات التبادل التجاري بين الدول. وهي التي تقع في كونها من المواد ثقيلة الوزن، وكبيرة الحجم، عدا عن ارتفاع تكاليف النقل[29]. ويعتبر الحديد والإسمنت والطابوق من المفردات التي يمكن أن تعثر عن هذه الخصائص تعبيراً صادقاً. كما أن الألواح الإسمنتية جاهزة التصنيع التي يتم نقلها من المصانع إلى مواقع البناء لابد من أن تعمل على تأكيد هذه الصفات الفريدة لها بدقة تامة.

وبالإضافة إلى ذلك فإن المواد البنائية يمكن اعتبارها من السلع ذات المنتج النهائي التي يتم إنتاجها في موقع البناء نفسه، وبصفة خاصة في المراحل الأولى من عمر التنمية الاقتصادية والاجتماعية. غير أنه كلما أخذت الأجهزة المشرفة بالأساليب الصناعية الحديثة، وانتقلت البلاد معها من مرحلة إلى مرحلة على طريق التنمية والنهوض أدى ذلك إلى حدوث التغير الهيكلي في طبيعة النشاط الصناعي للمواد الإنشائية لتصبح من الصناعات التجميعية. وفي هذه الحالة فإنه لا مفر من أن يتم تزويد هذا النشاط بما يحتاج إليه من المنتجات شبه المصنعة لاستكمال تصنيعها[30].

غير أنه إذا ما أردنا أن ننظر إلى طبيعة تركيب المشروعات البنائية فإنها لا تعدو أن تكون من الوحدات الإنتاجية الصغيرة، وأن هناك عدداً كبيراً من المنشآت البدائية المنتشرة في الأرياف، أو خارج المدن، والتي تقوم بإنتاج ما يلزم الأفراد من المنتجات النهائية. ومن الملاحظ أيضاً أن هناك بعض المشاريع الأجنبية التي تستخدم الوسائل التكنولوجية الحديثة في الأنشطة المختلفة[31]. ومن الضروري أن تشير المشروعات التقليدية التي تقع خارج نطاق الاقتصاد النقدي المشاكل الكثيرة في وجه الصناعة والمسؤولين لعدم وجود التسجيل الرسمي لها وغياب المعلومات الأساسية عنها.

ولقد تناول رجال الاقتصاد كذلك موضوعات الإنتاج الخاصة بالمواد الإنشائية بالدراسة والتحليل، حيث لاحظ العديد منهم انعدام الاستقرار في السياسات الإنتاجية الفعلية للوحدات القائمة. ويعتبر تذبذب الكميات المنتجة صعوداً وهبوطاً على مدار السنة، أو بين العام الواحد وغيره من

الأعوام إحدى السمات البارزة لها. وهو الأمر الذي يصعب معه إجراء عمليات التخطيط للسياسات الإنتاجية والتخزين والميزانيات التقديرية. ومن الأمور الهامة ضرورة وجود دراسات الجدوى الاقتصادية للمؤسسات من قبل البدء في تشغيلها، ومن ثم بحث الأسس الكفيلة التي تعمل على تنظيمها، وجعلها من الصناعات الرائدة في البلاد بعد أن تم بدء الإنتاج الفعلي لها.

ويكاد يكون عدم ثبات الإنتاج للمواد البنائية ذا طابع عام بحيث لا يقتصر على مادة دون أخرى، بل ينطبق على المفردات دون استثناء فيما بينها. غير أنه لا يجوز أن نرجع ذلك إلى الأسباب الداخلية المتعلقة بالمشروعات الصناعية نفسها بقدر ما يعود إلى غياب السياسة العمرانية المستقرة للقطاعين العام والخاص وغموض اتجاهات الطلب الإجمالي[32]. وبتعبير آخر فإن النهوض بالقطاع الصناعي أمر يحتاج بداهة إلى وجود الخطتين الاقتصادية والاجتماعية في البلاد، كما يتطلب وضوح السياسات الصناعية حتى يتم التنبؤ بما يمكن أن يكون عليه الطلب الكلي في المستقبل القريب والبعيد.

ويعتبر تدخل الدولة في قطاع الإسكان على هذا النطاق من السياسات الإيجابية، حيث يعتبر المستهلك الأول لما يتم إنتاجه من المواد الإنشائية. ولا أدل على ذلك من قيامها في الكويت كأحد الأمثلة بشراء 10٪ من منتجات أنابيب الإسمنت، و 75٪ من منتجات الطابوق الرملي الجيري[33]. ولقد بات معلوما الآن أن الإنفاق الحكومي في جميع الأقطار النفطية بصفة خاصة يعتبر من العوامل الأساسية في تحقيق الرواج الاقتصادي أو عدمه. وهذا من شأنه أن يفرض على السلطات العامة أن تتخذ من السياسات المالية ما يكفل للصناعة الإنشائية-على سبيل الخصوص-توفير مقومات النجاح.

ومما يزيد من تفاقم الأوضاع تدهوراً على مستوى المواد البنائية والإنشائية هو وجود الطاقة الإنتاجية المعطلة التي يبلغ الحد الأعلى فيها 80٪ في صناعة الألومنيوم، والحد الأدنى 35٪ في الطابوق الجيري[34]. وإذا ما أردنا أن نؤكد ذلك من خلال البيانات الإحصائية، فإن مقدار الهدر في هذه الطاقة قد بلغ نسبة 77٪ في الأصباغ، و 75٪ في المنتجات الإسمنتية، و65٪ في صناعة الإسمنت، و60٪ في صناعة الأنابيب المعدنية، و55٪ في

صناعة الرخام، و40٪ في صناعة الطابوق الإسمنتي.

وعلاوة على ذلك فإن صعوبات التخزين للمواد البنائية المصنعة تعتبر من الخصائص التي تنفرد فيها عن غيرها من المفردات الصناعية الأخرى. ونظراً لما تتميز به منتجات هذه المواد من كبر الحجم فإن تكاليف التخزين لابد من أن تكون باهظة، كما أن المستودعات سوف تضيق ذرعاً بها على الرغم من توفر المساحات الواسعة لها[35] . وبناء عليه فإن السياسات الإنتاجية السليمة هي التي تقوم بتصريف المنتجات أولا بأول لكي تتجنب مشاكل تجميد رؤوس الأموال المستثمرة فيها، وأن تغاير من سياساتها وفقاً للإنتاج الطلبي الذي يتم معرفته مسبقاً.

ومن الخواص الأخرى للسياسات الإنتاجية للمواد الإنشائية هي التي تقع في ضآلة إنتاج الدول النامية منها. وهذا يعني أن ظاهرة سوء الإنتاج لهذه المواد أمر يكاد يكون من المعالم البارزة على النطاق الدولي. ولقد أصبح معروفا أن كلاً من أوروبا، والولايات المتحدة، والاتحاد السوفيتي يقوم سوياً بإنتاج ما يقارب من 72٪ من الإسمنت، و 83٪ من الخشب، و 92٪. من الحديد[36] . وهي الظاهرة التي لا يقتصر وجودها على هذا المستوى فحسب، بل نكاد نجدها أيضاً وهي تكرر نسمها في مجال تكنولوجيا البناء.

ولقد جرت الدراسات الاقتصادية على عادة إقامة التفرقة بين المواد البنائية لمعرفة اوجه التماثل والاختلاف بينها. كما ظهر هذا المنهاج عندما تزايدت أعداد هذه المواد وتعددت بحيث يصعب على الباحث دراستها دون معرفة ما تندرج عليه من التصنيفات المختلفة، والتي يمكن أن يقع بعضها فيما يلي:

1- مواد البناء الطبيعية:-وهي التي توجد في الطبيعة دون أن يكون هناك من جهد ما للإنسان في إيجادها مثل: الرمل، والحصباء (الصلبوخ)، والأحجار الطبيعية، والبازلت، والجرانيت، والرخام.

2- مواد البناء المصنعة:-وهي التي لا بد من أن تدخل عليها بعض العمليات الصناعية لتخرج في شكلها النهائي مثل: حديد التسليح، والإسمنت، والطوب، والخشب، والجير، والجبس، والزجاج، والأنابيب والأدوات الصحية، والبلاط، والسيراميك.

إلا أن خبراء مواد البناء في منظمة اليونيدو قد وضعوا لأنفسهم العديد من المعايير عند دراسة هذه المواد التي تزيد على الأربعين نوعا. وهم بذلك عمدوا إلى تصنيفها في مجموعات معينة قد لا يحسن بالمرء أن يأتي على ذكرها إلا من خلال ما تشتمل عليه من:[37]

أ- المواد الأساسية (Key building material) : وهي المواد التي تعتبر أساسية، ولا يمكن الاستغناء عنها بأي حال من الأحوال. كما أنها تدخل في تركيب غيرها من المنتجات الإنشائية وهذه تقع في الأنواع الثلاثة التالية: الإسمنت، والحديد، والأخشاب.

ب- المواد الأخرى (non-key building material): وهي المواد التي لم يتم ذكرها ضمن المواد الأساسية الواردة هنا، وهي التي تقع في: الزجاج، والأحجار، والطين، والرمال، والأصباغ، واللدائن (البلاستيك).

وتعتبر الأسعار من الموضوعات الهامة عند دراسة المواد البنائية والإنشائية. وهي تؤلف مع الكمية المعروضة أحد الجوانب الأساسية في الدراسات الاقتصادية، والتي ترتبط بها ارتباطا وثيقا عند مناقشة موضوع توفير هذه المواد لأغراض البناء. وإذا ما أراد المرء أن يكون على بينة من موضوع أسعار المواد البنائية فعليه أولا أن يحدد ماهية المواد التي يرغب في معرفة أسعارها على سبيل الحصر، ثم معرفة هذه الأسعار في إحدى السنوات أو خلال فترة زمنية محددة.

وبصفة عامة فإن الحكومة لا تتدخل في أسعار المواد الإنشائية طالما أن قوى السوق تعمل على تنظيم توزيع هذه المواد وفقا لظروف الطلب والعرض. إلا أن الواقع العملي قد شهد تدخل معظم الحكومات في مختلف الدول عندما ظهر التلاعب في الأسعار على أثر زيادة الطلب عليها دون أن تتوفر الكميات المعروضة بشكل يؤدي إلى تلبية جميع الاحتياجات[38] علما بأن الدور الحكومي يصبح ضروريا في حالة عدم توفر البدائل للمواد التي تأخذ أسعارها في الارتفاع، واختفائها من الأسواق بالتدريج.

وبمعنى آخر فإن السلطات العامة في البلاد قد تجد في المواد الأساسية مجالا رحبا للتدخل بشكل يؤدي إلى إشباع رغبات جميع الأفراد والمؤسسات إن أمكن ذلك. وإذا كان الدور الحكومي يقتضي تشابه أسعار كل من الأسمنت والحديد والأخشاب على نطاق الدولة الواحدة فإن هذا الأمر يعني شيئا

خارج نطاق حدودها. وإذا كان اختلاف الأسعار أمرا لا مناص منه بين البلدان المتجاورة أو كسب مصادرها التصديرية فإن الاختلافات السعرية بين مفردات هذه المواد أمر لا يحتاج إلى برهان.

ويمكن أن ندلل على اختلاف الأسعار بين الأقطار من واقع سعر الطن الواحد من الإسمنت الذي سجل في المتوسط 5, 49 دولارا في عام 1977. إلا أن «الاتحاد العربي للإسمنت ومواد البناء» قد ذكر أن هذا السعر قد تراوح في حدوده الدنيا ما بين 39 و 44 دولارا في الغرب، أما حدوده القصوى فقد بلغت 55-67 دولارا في السعودية. علما بأن هذا السعر قد بلغ في البحرين والإمارات الأسعار المتقاربة لهذا المتوسط حيث وصل 46-50 دولارا في البحرين، و45-50 دولارا في الإمارات[39].

وإذا كان من البديهي أن تقوم الدول بإنتاج ما قد تحتاج إليه من هذه المادة فإن الأوضاع العمرانية التي تعايشها قد فرض عليها أن تقوم باستيراد ما يلزمها من الإسمنت. وإزاء ذلك فقد ظهرت هناك الاختلافات في سعر الطن المستورد منه بحسب المنشأ التقديري له. ويؤكد الاتحاد العربي هذه الحقيقة حين ذكر أن سعر الطن للإسمنت الذي تستورده الكويت من الاتحاد السوفيتي قد بلغ 7, 42 دولارا في مطلع هذا العام نفسه، بينما ارتفع هذا السعر للإسمنت الذي تم استيراده بفارق 3, 8 دولارا عن سابقه.

ويحتل موضوع التجارة الخارجية لمواد البناء مكانا هاما في الدراسات الاقتصادية، حيث يتم الاعتماد على السوق الخارجية في سبيل تزويد البلاد بما تحتاج إليه من المواد الإنشائية. غير أن الوزن النسبي لقيمة هذه المواد في التجارة الخارجية يعتمد على العوامل التالية:

- معدل الوزن/القيمة. (Value-Weight)
- موقف الدولة الواحدة من إنتاج المواد النباتية والحالة العمرانية السائدة فيها.
- مدى توافر موارد النقد الأجنبي.
- السياسات التجارية مع الدول الأخرى.

وإذا ما أريد معرفة أهمية معامل الوزن/القيمة كأحد العوامل المؤثرة في التجارة الدولية فإن أثر ذلك يظهر في ارتفاع تكاليف الشحن إلى مجموع الاستيراد. وهذا كله من شأنه أن يوجد الفروق الكبيرة بين مفردات

المواد الإنشائية. فلا غرو إلا نجد للبلاط، والطابوق، والأحجار الطبقية، والرمال مكانا في التبادل التجاري، وذلك لانخفاض هذا المعدل. إلا أن جدوى هذا التبادل لا بد من أن يظهر عند استيراد كل من الأخشاب، والزجاج والأصباغ والألمنيوم لارتفاع معامل القيمة/الوزن[40].

ولقد شهدت الفترة الأخيرة ظهور الأقطار الوليدة حديثة العهد بالاستقلال السياسي. وهي التي يختلف موقفها من حيث العلاقات الاقتصادية مع غيرها من الدول التي قطعت المراحل العديدة على طريق النمو والنهوض. وإزاء ذلك فإن استيرادها للمواد البنائية لا بد من أن يحتل مركزا مهما بين مجموع الواردات السلعية. وهذا يرجع إلى أنها لا تزال تفكر في إقامة الوحدات الإنتاجية للمواد الإنشائية التي تتوفر لها المواد الأولية، أو أنها تعمل على تنظيم ما تم إنشاؤه منها. وبصفة عامة فإن الإنتاج المحلي فيها لا يكفي لسد الاحتياجات المطلوبة بحيث تجد نفسها مرغمة على الذهاب إلى البلدان الأخرى لتوفير ما تعجز عن تحقيقه.

كما يجب أن نأخذ في الحسبان دور الموارد المالية كأحد الاعتبارات الأساسية عند استيراد المواد البنائية[41]. ومن البديهي أن تختلف البلاد فيما يناسبها من حيث قدرتها على تحويل عمليات الاستيراد بالصرف الأجنبي. فالدول التي لا تتوفر لها مصادر التمويل اللازمة فإن هذه المواد قلما تحتل أهمية كبيرة في تجارتها الخارجية. وعلى النقيض من ذلك فإن الدول النفطية توفرت لها الفوائض المالية الضخمة قد أصبحت لا تجد أمامها ما يحول دون استيراد الأحجار من المحاجر «المقالع» الجبلية-على الرغم من انخفاض معامل القيمة/ الوزن لها-وشحنها بوسائل النقل البري لتبلغ تكاليف شحن المتر المربع منها لإحدى هذه البلاد 65 دولارا.

ولا بد من أن ينعكس دور السياسات التجارية وتنظيم عمليات الاستيراد أيضا على التجارة الخارجية للمواد الإنشائية. وهنا نجد التباين الواضح في بعض الأقطار عندما تسمح للقطاع الخاص بأن يستورد ما يحتاج إليه من الخارج، بينما تحظر الدول الأخرى عليه مثل هذا النشاط. ولقد حصرت سوريا كأحد الأمثلة مسؤولية استيراد هذه المواد في إحدى المنشآت العامة، وهي المؤسسة العامة للتجارة الخارجية للمعادن ومواد البناء[42]. كما ارتأت العراق كذلك أن يتولى القطاع الاشتراكي منها عمليات الاستيراد حيث

تقوم فيها المنشآت المتخصصة باستيراد المواد البنائية والإنشائية وهي[43]:
- المنشأة العامة لتجارة الحديد والصلب.
- المنشأة العامة لتجارة المواد الإنشائية.

وإذا ما أردنا أن نحكم على مدى الواردات البنائية والمركز الفني لها في التجارة الخارجية، فإنه يجب أن يتم في ضوء العوامل السابقة، أي أن الاعتماد على البيانات الإحصائية لكل دولة على انفراد يعتبر أمرا ضروريا إذا ما أراد المرء أن يرجو حكما عادلا بشأنها. إلا أن البنك الدولي قد أظهر في أحد مطبوعاته التي أصدرها حول الإسكان ضآلة الموارد الإنتاجية المستوردة من الخارج «وإن عنصر الاستيراد الذي يدخل في بناء المنازل وفي إنتاج مواد البناء هو عادة عنصر صغير نسبيا، أو يمكن خفضه في المستقبل»[44].

غير أنه يجب ألا يغيب عن البال وجود الصعوبات العديدة في عمليات تطوير المواد الإنشائية إلى الخارج. وهي الحاجة التي يجوز أن نردها إلى الصفات المتمايزة لهذه المواد عن غيرها من المفردات من حيث ثقل الوزن وكبر الحجم. ولا تفترق هذه الصفة عن مثيلتها التي تتوفر لها من حيث وجود الصعوبات في عمليات التخزين والآثار المالية المترتبة عليها. وبناء عليه فإن صغر حجم إعادة الصادرات من المواد البنائية ينسجم تماما عما أورده البنك الدولي لتوه. كما أنه قد يعود إلى تعاظم مقادير العجز التي تعيشها البلاد وهي تقوم بعمليات الإسكان والتعمير.

ومن الخصائص البارزة حديثة النشأة هي قيام الدول النامية بتزويد بعضها بعضا بالمواد الإنشائية، وبصفة خاصة المنتجات الإسمنتية[45]. ولقد ظهر هذا الاتجاه في أعقاب بروز سياسة الاعتماد على الذات في إنتاج هذه المواد وتقليل اعتمادها على البلاد المتقدمة. وتعتبر كل من الأرجنتين والبرازيل وغانا وإندونيسيا من البلدان التي أظهرت اهتماما متزايدا بالإنتاج التقديري إلى الخارج. وتقتفي معظم أقطار العالم الثالث أثرها للتخلص بعض الشيء من هذه التبعية الاقتصادية التي تمارسها الدول الكبرى في مجال بناء المساكن للأفراد.

ويتفق الاقتصاديون على أن تحقيق الوفورات الخارجية للمشروعات الصناعية للمواد البنائية أمر لا يتحقق إلا بوجود السوق الكبيرة نسبيا كما

أن إزالة مظاهر الفاقد الاقتصادي الناجم عن الطاقة الإنتاجية المعطلة لهذه المشاريع لا يمكن أن يتم إلا بالقيام بالدراسات التسويقية خارج الحدود السياسية للبلاد. وإذا ما أردنا أن ننظر إلى طبيعة الآثار المالية الناجمة عن عمليات التقدير الخارجية فإنها لا بد من أن تظهر في انخفاض التكاليف الثابتة التي تتحملها المنشآت الصناعية العاملة في هذا الحقل.

كما أن المحاولات الحكومية للتدخل في قطاع الإسكان يمكن أن تظهر أيضا على مستوى النشاط التقديري للخارج. فبالإضافة إلى وجودها عند شراء المنتجات الإنشائية، والتدخل في أسعار موادها الأساسية، وتخفيض مستويات الإيجار عن طريق التشريع، فإن وجود السلطات العامة على نطاق التقدير يجب أن يبرر من خلال السياسات التالية:

- تقديم المبالغ الإعانية للمشروعات الكبيرة حتى نتمكن من تخفيض تكلفة

- وحدة الإنتاج وبالتالي لكي يتوفر لديها القدرة على تصدير إنتاجها إلى الخارج. هذا كله مع الأخذ بالاعتبار أن تكون هذه الإعانة ذات صفة مؤقتة حتى يتسنى للإدارة الصناعية في كل مشروع أن تشخص من تلقاء نفسها ما تراه مناسبا من السياسات الداخلية التي تعمل على خفض الكلفة.

- حظر استيراد المنتجات من الخارج وزيادة الرسوم الجمركية على ما يتم استيراده منها حماية للإنتاج الوطني من المنافسة الأجنبية. علما بأن تطبيق شروط الحماية الجمركية يجب أن تتم في ضوء الدراسة التطبيقية لهذا الإنتاج لمعرفة مقدار الزيادة في حجم الرسوم المقررة، والفترة الزمنية الكافية لسريان هذه الزيادة.

- إلزام المؤسسات الصناعية استخدام المواصفات القياسية الوطنية إذا ما أريد تخفيض تكاليف العمليات الإنتاجية، وزيادة قدرة المنتجات الوطنية على مواجهة المنتجات الأجنبية المشابهة لها. هذا كله بالإضافة إلى زيادة قدراتها التقديرية إلى الخارج وتحقيق الجودة في الإنتاج.

خامسا: تنفيذ مقاولات مشاريع بناء المساكن:

يعتبر تنفيذ مقاولات مشاريع بناء المساكن من عوامل الإنتاج في قطاع الإسكان. وهو النشاط الذي تقوم به عادة شركات التعهدات، أو الأفراد المقاولون لإنجاز ما تم تصميمه من المنازل التي وضعها المهندسون. ويتشابه

دور المقاولين مع الدور الذي يقوم به المنظم، حيث يقومون بتوفير العناصر الإنتاجية المتعددة بغرض القيام بعمليات الإنشاء المطلوبة، وهي التي تقع في المعدات الرأسمالية وأفراد القوى الفاعلة. أي أن هذه الشركات تحدد من تلقاء نفسها مقادير عناصر الإنتاج التي يحتاجون إليها أثناء القيام بنشاطهم التعهدي.

ولقد شهدت الحياة العملية مزيجا مختلفا من الجهات التي تقوم بعمليات التنفيذ للمشروعات السكنية. وهي التي تقع في القطاع العام، والقطاع الخاص والشركات الأجنبية والقطاع التعاوني. وليس هناك من تشابه في الوزن النسبي لكل منها، بل إن الاختلافات في الأهمية النسبية لهذه القطاعات أمر يكاد يكون بديهيا حيث يتوقف ذلك على ما تتخذه الدول من السياسات على هذا المستوى. غير انه من المهم أن نذكر هنا أن تنمية القطاع الوطني للمقاولات يعتبر أمرا على درجة كبيرة من الضرورة طالما أنه لا يمكن الاستغناء عنه بأي حال من الأحوال.

ويبين توزيع المباني بحسب تنفيذ الأعمال الإنشائية عادة الدور الذي تقوم الأجهزة التي تتولى مسؤولية تنفيذ المشروعات الإسكانية(46). ويستأثر القطاع الخاص بنسبة 80٪ من جملة هذه المشاريع في كل من تونس والأردن، ويصل إلى أدنى حد له حتى يبلغ 20٪ في الجزائر، علما بأن هذا القطاع لا يتعدى سوى 40٪ من الأعمال في سوريا. ويعني هذا القول اختلاف موقف الدول من هذا القطاع. فبينما يرى الأردن-على سبيل المثال-الاعتماد شبه الكلي عليه نجد الجزائر لا تميل إلى ذلك أبدا.

ومن الملاحظ أن الدور الحكومي تبلغ نسبته 75٪ في الجزائر ويتناقص إلى حدوده الدنيا 5٪ في الأردن، ثم يزداد بالتدريج ليبلغ 20٪ في تونس، و 30٪ في سوريا(47). وتؤكد هذه النسب أهمية القطاع العام في تنفيذ المشروعات البنائية ولا سيما في الدول التي تأخذ بالقواعد الاشتراكية في إدارة شؤون البلاد في النواحي الاجتماعية والاقتصادية. هذا كله في الوقت الذي تحبذ فيه بعض الأقطار الأخرى أن تظل السلطات العامة بعيدة عن هذا النشاط على أن تتركه للشركات والأفراد لمزاولته بقدر ما يتوفر لديهم من القدرات المالية والفنية المتراكمة.

ويبين نظام المقاولات في العراق دور الهيئات المختلفة في أعمال لتشييد

المساكن. فالقطاع الحكومي يقوم عادة ب 40٪ من جملة هذه الأعمال، بينما يترك النسبة الباقية وهي 60٪ إلى نشاط كل من القطاع الخاص والقطاع الأجنبي[48].

وإذا ما تم تقدير نشاط كل من هذين القطاعين مناصفة فإن نصيب الشركات الأجنبية في هذه الدولة يبلغ نسبة 30٪، ثم لا يلبث أن يتناقص في الجزائر ليبلغ نسبة 5٪ في أدق حدوده المعروفة، ثم يرتفع قليلا ليصل إلى 15٪ في بلد كالأردن. وهذا يؤكد من جديد مدى رغبة هذه البلدان في الاعتماد على المقاولات غير الوطنية لتنفيذ أعمال المشروعات المحلية.

ومن زاوية أخرى فإننا لا نجد للقطاع التعاوني مكانا ما في مجال إنجاز بناء البيوت سوى سوريا الذي تبلغ حصته 30٪ من جملة الإنشاءات العامة[49]. وتعتبر هذه النسبة من المؤشرات الأساسية التي تؤكد عدم أهمية الجمعيات التعاونية الإسكانية في الأقطار العربية التي ظهر فيها. وعلى الرغم من أهمية التعاون في الحياة الاقتصادية والاجتماعية بصفة عامة، إلا أنه لا يعدو أن يكون حديثا عابرا لا وجود له في مجال الإسكان لدى دول العالم الثالث، على خلاف ما تسير عليه الجهود التعاونية المبذولة في البلدان المتقدمة على كافة المستويات.

وتختلف الواجبات الملقاة على عاتق الحكومة في قطاع تنفيذ مقاولات بناء المساكن. فبينما هي تسيطر بالكامل على هذا القطاع في الدول الاشتراكية إلا أن دورها لا يزيد في المتوسط عن 34٪ كما تشير إليه البيانات الإحصائية السابقة. ويمكن أن يظهر دور السلطات الحكومية التي تسيطر على ثلث النشاط التنفيذي من خلال رقابة الشركات العامة المرتبطة بها-. كما هو الحال في الجزائر دون أن تتدخل مباشرة في عملياتها. ويجوز أن تقوم بهذا النشاط مباشرة من خلال ما تقيمه من المؤسسات العامة للإسكان.

ولما كان غياب القطاع الوطني للمقاولات يعتبر من الصعوبات القائمة في وجه تنفيذ المشروعات في الدول النامية، فقد عمدت الحكومات إلى التدخل في هذا القطاع بإيجاد الشركات المتخصصة في هذا المجال. وتختلف مظاهر هذا التدخل من حيث مقادير الأموال التي تساهم فيها في رأس مالها، أو ما تقدمه من الحوافز المالية والتشجيعات العينية. كما أنها قد

تتدخل بشكل ما في توجيه سياساتها الإنشائية للانطلاق بها خارج حدود البلاد إلى غيرها من الأقطار لتحقيق ما تهدف إليه من الأرباح.

ويختلف دور القطاع الخاص على هذا المستوى في البلدان الرأسمالية عما عليه الوضع في البلاد التي تم ذكرها آنفا فبينما يتعاظم دور شركات المقاولات والأفراد في الأقطار العربية ليصل إلى 50٪ تقريبا فإن حداثة هذه الشركات في مجال التعهدات تجعلها غير قادرة على تنفيذ ما يوكل إليها من الأعمال الإنشائية. ويجوز أن نرد ذلك إلى اتساع ميدان الأعمال المدنية، وعدم قدرة هؤلاء الأشخاص على مواكبة التطورات التكنولوجية في مجال الإنشاءات المدنية على اختلاف أنواعها.

غير أن ما يزيد من عدم قدرة القطاع الخاص على إنجاز المقاولات الوطنية هو ما يثور في وجهها من المشاكل التي لا تقع تحت حصر. وتعتبر مشاكل القوى العاملة-في الدول المستوردة لها-من أهمها على الإطلاق، وذلك لغياب الاتفاقيات التي تنظم انتقال العمالة، وارتفاع تكاليف المعيشة[50]. أضف إلى ذلك أن هناك مجموعة أخرى من هذه الصعوبات التي تقع في تعقيد إجراءات الإقامة للعمال، وعدم وجود مكاتب تنظيم الاستخدام عدا عن شروط العقود، وإجراءات التسجيل، وتقلبات الأسعار التي غالبا ما تكون بالزيادة.

وبناء عليه فإن الكثير من الدول تجد نفسها مضطرة لأن تستعين بالشركات الأجنبية للمقاولات لإنجاز مشاريعها الإسكانية. وإذا كان نشاط هذه الشركات لا يزيد عن 16٪ في المنطقة العربية، إلا أن هذه النسبة يجب ألا تقلل من القدرات الهندسية التي تتمتع بها من الأجهزة والمعدات الثقيلة، وقدرتها على نقلها إلى مواقع أعمالها بأسرع وقت ممكن. وتشكل هذه المعدات ما نسبته 12-17 ٪من جملة الموجودات الرأسمالية لهذه الشركات[51].

كما أن قيام الشركات الوافدة بالجزء الأكبر من نشاط الأعمال المدنية في مجال المقاولات يعتبر من أهم السمات الخاصة بها نظرا لما يتوفر لديها من القدرات الهندسية وخبراتها العريقة التي حصلت عليها خلال حياتها العملية الطويلة[52]. وإذا كان النصف النسبي لهذه الشركات لا يصل إلا بالكاد إلى 6/1 حجم المقاولات العربية إلا أنه من جانب آخر قد يرتفع هذا الجزء ليصل إلى 79٪ في بعض الدول حديثة الاستقلال أو

البلدان الأقل تخلفا. وبتعبير آخر فإن هذا لا بد من أن يزيد من مقدار التبعية الاقتصادية للبلاد النامية على الخارج.

ولا خلاف في أن حجم تزايد النفوذ الأجنبي لشركات التعهدات يحمل بين طياته العديد من المزايا التي قد تقع في إنجاز المشروعات المختلفة، واكتساب القوى العاملة المحلية المزيد من الخبرات من جراء تبادل المعارف الفنية. إلا أن هذا لا يعني في الوقت نفسه عدم إمكانية ظهور الآثار السلبية التي قد تتمثل في المنافسة القوية القائمة بين الشركات المحلية للمقاولات من جهة والشركات المهاجرة من جهة أخرى[53]. كما تظهر بعض هذه الآثار في الحد من مقدرة المتعهدين الوطنيين على الانطلاق لما يتوفر لهذه الشركات من المزايا النسبية الكثيرة. ومن شأن هذا كله أن يحفز السلطات الحكومية على التدخل بحيث تشترط في عقود تنفيذ مشروعات بناء المساكن إشراك رجال المقاولات المحليين في عمليات التنفيذ بمقادير كبيرة.

وإزاء ذلك فإن كثيرا من الدول تتخذ من الإجراءات التي تحظر على قطاع المقاولات الأجنبي أن يمارس دورا ما في عمليات التعهدات الوطنية مثل سوريا. وإذا كانت سياسات الاكتفاء الذاتي في مجال المقاولات تعتبر من الآمال العزيزة، إلا أن الواقع العملي قد اثبت أن تطبيق مثل هذه السياسات أمر فيه قدر كبير من المبالغة إن لم يكن معدوما في الأصل. وهذا يرجع إلى تزايد الاعتماد المشترك بين الدول في العصر الحديث في عالم أصبحت فيه المسافات البعيدة لا مكان لها على أثر انتشار وسائل النقل والمواصلات.

ومما تجدر الإشارة إليه في هذا المقام هو أنه لا توجد هناك الشركات المتخصصة التي تقصر أعمالها على مجال المقاولات في قطاع الإسكان. بمعنى أن شركات المقاولات على اختلاف أنواعها لا تجد صعوبة ما في تنفيذ المشروعات البنائية. غير أن ما نحتاج إليه بحق هو توفير الكوادر العلمية الفنية ذات التخصص في المجال الإسكاني من المهندسين، والمساحين، والمراقبين، والفنيين لتشغيل المعدات الرأسمالية وصيانتها في حالات العطب، ومساعديهم من الأفراد الذين يتولون تصريف الأعمال الإدارية ذات العلاقة بإقامة المساكن.

ولقد جرى العرف في معظم البلدان على وضع نظام خاص لتصنيف شركات الإنجاز، وهو النظام الذي يعمل على تحقيق أقصى قدر ممكن من الكفاءة في عمليات التنفيذ. وتحتفظ الإدارات الحكومية المشرفة على قطاع المقاولات بالسجلات الرسمية للشركات والأفراد الذين يزاولون هذا النشاط. وهي تضع لذلك العديد من الشروط التي يجب أن تتوفر فيهم من حيث رأس المال، وعدد العاملين، والقدرات الهندسية والخبرات العملية، وحجم مشروعات الأعمال التي قاموا بتنفيذها، والبيانات الأخرى التي تراها ضرورية لضبط وتنظيم هذا النشاط.

وأخيرا فإن اختلاف طرائق تنفيذ المشاريع الإسكانية أمر يحتاج إلى قدر من التفصيل. ولقد عرف نشاط تنفيذ المشروعات الإنشائية المدنية نوعين من نظم المقاولات، وهما اللذان تحددهما في العادة قدرة الشركات للقيام بالأعمال التي تسند إليها على النحو التالي:

- نظام المقاولات المتكامل: وهو النظام الذي تتولى فيه الشركة تنفيذ جميع الشروط الواردة في المناقصة لإنشاء أحد المشروعات السكنية. وما أن تتم ترسية العطاء على أحد المقاولين حتى يبدأ في تنفيذ العمليات الخاصة بالمشروع وإقامة البيوت والمنازل المطلوبة، وتوفير المرافق والخدمات العامة المنصوص عليها في العقد. ويترك للمقاول العام وفقا لهذا النظام المباشر للمقاولات حرية تنفيذ مراحل المشروع بنفسه، أو أن يقوم بتجزئته إلى مقاولات فرعية وفقا لما يرتأيه مناسبا على أن يكون مسؤولا أمام إدارة المشروع عن هذه التجزئات.

- نظام المقاولات الفرعية: وهو النظام الذي تتولى فيه الجهة الإدارية المسؤولة إحالة أحد مشروعات الإسكان إلى المقاولين من الشركات والأفراد لتنفيذه. ويتولى كل مقاول على انفراد القيام بما يعهد إليه من الأعمال الإنشائية، وبذلك يتم إنجاز المشروع في إطار من الجهود التي نفع على عاتق كل منهم.

سادسا: توفير القوى العاملة:

تعتبر القوى العاملة من العناصر الإنتاجية الهامة التي لا يمكن الاستغناء عنها في أي وقت من الأوقات. وتظهر مثل هذه الأهمية في الحالات التي يزداد فيها الطلب الكلي على الأفراد العاملين أن لم تظهر بصفة خاصة

لدى الأقطار المستوردة للموارد البشرية. ولقد جاءت الدراسات الاقتصادية الحديثة التي تحاول أن تعظم كثيرا من شأن هذه الموارد لترى أن رأس المال الحقيقي للدول يقع فيما يتوفر لديها من أصحاب الكفاءات بالمقادير الكمية النوعية المطلوبة. ولا غرو في أن يأتي رجال الاقتصاد بالتصفيات المتعددة لعوائل الإنتاج التي تؤكد هذا الاتجاه ليروا بأنها تنقسم إلى ما يلي:

- الموارد البشرية.
- الموارد غير البشرية ورأس المال.

وبناء عليه فإن الأشخاص الذين يعملون في أحد الأنشطة يعتبرون من المؤشرات الأساسية للحكم على مدى أهمية هذا النشاط، أو ذاك تبعا لارتفاع أعدادهم أو انخفاضها. كما يمكن التدليل على ذلك أيضا من خلال النصيب النسبي للعاملين في قطاع البناء والتشييد مثلا حيث يتراوح حجم العمالة فيه بنسبة 20-25٪ من جملة الذين يؤدون الأعمال المختلفة. أي أن هذا القطاع يستأثر بالربع أو الخمس منهم تقريبا للعمل في كافة المجالات التي تشتمل عليها الأعمال الإنشائية في كثير من البلدان.

وإذا ما أردنا أن نأخذ عامل الاستمرار في العمل كأحد المؤشرات للتعرف على نوعية العمالة السائدة في القطاعات والأنشطة الاقتصادية فإنه لا بد من أن يتبين لنا ارتفاع مقدار العمالة المؤقتة في قطاع التشييد[54]. وترجع هذه الخاصية إلى طبيعة عمليات تنفيذ المشروع حيث يزداد الطلب على العمال مع بداية العمل وينقص مع قرب انتهائه. ولقد اصبح معروفا أنه ما إن يشارف العمل على النهاية حتى يجد المقاول نفسه في موقف يتطلب منه الاستغناء عن خدمات ما يقارب من 93٪ من جملة العاملين. كما أن شركات المقاولات لا تختلف كثيرا عن هذا المقاول ما لم تجتهد في التوصل إلى أعمال جديدة أخرى.

وعلى الرغم من الأصول الرأسمالية ذات الأشكال المتعددة التي نجدها في مواقع المشروعات الإنشائية أو في المؤسسات الصناعية، إلا أن الصناعة الإنشائية نفسها تعتبر من الصناعات ذات الاستخدام الكثيف لعنصر العمل[55]. وإذا كانت هذه الخاصية قد لا تظهر بوضوح كبير في الصناعات الحديثة التي تأخذ بالأساليب التكنولوجية ذات الاستخدام الكثيف لعنصر رأس المال فإن ظهورها على مستوى المنشآت الفردية الحرفية لا بد من أن

يكون أكثر وضوحا من سابقتها.

كما أن طبيعة الأعمال البنائية في مواقع العمل التي تحتاج إلى الوفرة النسبية من الأيدي العاملة لا تلبث أن تؤكد هذه الخاصية من جديد.

ومن البديهي أن تتواجد هناك مجموعة من العوامل التي تعمل على نمو العمالة في قطاع التشييد والبناء، وهي وإن كانت ذات طابع عام إلا أننا لا بد من أن نجد فيها قدرا من التعاون على مستوى الأقطار المتقدمة والنامية على حد سواء. ويمكن ذكر هذه العوامل فيما يلي[56]:

- طبيعة النشاط الاستثماري في المجالات العقارية من حيث الرواج والركود.
- سياسة الدولة الإسكانية المتعلقة ببناء المساكن والبيوت.
- حجم التسهيلات الائتمانية والقروض العقارية التي تقدمها المؤسسات المصرفية ذات الاختصاص.
- مدى توافر مواد البناء في الأسواق وسهولة الحصول عليها.
- وجود الاتفاقيات العمالية التي تنظم استخدام الكمية المعروضة من قوة العمل في الأسواق المتنافسة للبلاد المتشابهة في البنيان الاقتصادي والاجتماعي.

غير أن الدراسات الاقتصادية لم تقتصر في دراستها على الأنواع التي وردت من قبل وهي تعمل على دراسة القوى العاملة، بل إنها اتخذت من المهارة أحد الأسس لإيجاد المزيد من هذه التصفيات. وبين التركيب المهاري للعاملين طبيعة الأوضاع المهارية من حيث كونهم من العمال المهرة أو شبه المهرة. وتجمع الآراء لمعظم الباحثين على أن الأشخاص العاملين في قطاع البناء والتشييد يندرجون تحت الفئات العمالية شبه المهرة[57]. وهذا يرجع إلى أن مراحل الإنتاج النهائية غالبا ما يتم يدويا، وان عنصر العمل شبه الماهر أكثر ما يحتاج إليه في عملية الخلط والنقل وتثبيت المواد البنائية في أماكنها أثناء العمل.

وبتعبير آخر فإن الحاجة لذوي الكفاءات المهارية عالية المستوى أمر لا يحتاج إليه على هذا النطاق إلا بمقادير قليلة. وتذهب (منظمة الأمم المتحدة للتنمية الصناعية) إلى ذكر الحالات النادرة التي تستوجب ملء شوا غر العمل فيها لمثل هذه الكفاءات. ومن أمثلتها: قيام مصانع مواد البناء الأساسية

كالحديد والإسمنت بأنواعه المختلفة، وتوفير كل من الأصباغ، واللدائن وألواح الخشب المعاكس. كما أن الإنتاج ذا الجودة العالية في مصانع المباني الجاهزة قد بات ضروريا له أن تستخدم عنصر العمل الماهر في مختلف المراحل الإنتاجية[58].

ومن الخصائص الأخرى المتواجدة في قطاع الإنشاءات هي سهولة تحويل أفراد القوى العاملة من نشاط لآخر وفقا لظروف الطلب السائدة في كل نشاط على حدة[59]. ومن المعروف أن الإنشاءات المدنية لا ينحصر مجال نشاطها في إقامة المنازل فحسب بل يعتبر نشاط الصيانة والإصلاح من الأنشطة الهامة في هذا القطاع أيضا. وتتوفر المرونة الاقتصادية على النطاق المهني بنقل الأفراد العاملين إلى قطاع الإسكان عند اشتداد الطلب على بناء المنازل الجديدة. أما في حالة الانتهاء من عمليات البناء فإنه سرعان ما يتم نقلهم أو إعادة توزيعهم على الأنشطة التي كانوا يعملون فيها من قبل مثل إقامة الجسور والكباري، أو شق الطرق أو إدخال التحسينات عليها.

ويعتبر معامل رأس المال/العامل الجوي (marginal-capital labour ratio) من العوامل التي يتوقف عليها الطلب الكلي على العمال. ويعرف هذا العامل بأنه مقدار رأس المال اللازم لتشغيل أحد الأشخاص ولقد تبين من خلال المسح الذي تم إجراؤه في بعض الدول اختلاف هذا العامل بالنسبة لصناعة الأسمنت ويبالغ الحد الأدنى له في الهند حيث وجد أن المبلغ اللازم لتشغيل أحد الأفراد في هذه الصناعة يتراوح ما بين 1,8 و 16 ألفا من الدولارات علما بأن الحدود القصوى له تتواجد في إسرائيل حيث بلغ في المتوسط 63-117 ألف دولار. وفيما يلي البيانات الإحصائية المتعلقة بهذا المعامل[60]:

البلد	الف دولار/عامل
فرنسا	72-75
الهند	1,8-16
إسرائيل	63-117
يوغوسلافيا	11-25

ولقد بات اعتماد الدول النامية على عنصر العمل الوافد من الأمور

البديهية التي لا تحتاج إلى برهان. ويظهر هذا الأمر بصفة خاصة في المجتمعات النفطية العربية التي أدى اكتشاف النفط فيها إلى اختلال التوازن القائم بين نمو الموارد الطبيعية من جانب نمو الموارد البشرية من جانب آخر. إلا أن «الاتحاد العربي للأسمنت ومواد البناء» قد أورد بعض الأسباب الأخرى التي تقع على النحو التالي[61]:

- عدم انتشار التكنولوجيا والصناعة في العالم العربي.
- وجود قوى خارجية لا تحبذ قيام صناعة عربية حرة لضمان استمرارية اعتماد الدول العريقة على الصناعات الأجنبية.
- عدم وجود خبرات عملية وعلمية عربية.

أما فيما يتعلق بقوة العمل النسائية في مجال الصناعة الإنشائية فإنها لا تختلف بأي حال من الأحوال عن مثيلاتها السائدة في الأنشطة الاقتصادية والاجتماعية وهي وان كادت تصل بالكاد إلى 2٪ في هذه الصناعة إلا أن هذه النسبة تتباين كثيرا عما هو عليه الوضع السائد في الأقطار المتقدمة حيث دخلت المرأة جميع المجالات تقريبا دون تفرقة بينها وبين غيرها من الذكور العاملين. وتتراكم هناك مجموعة من العوامل التي تعمل على تدني هذه النسبة في البلدان النامية والإسلامية منها خاصة. وهذا يرجع باختصار شديد إلى طبيعة التنشئة الاجتماعية للفتاة، والتقاليد والعادات المتوارثة عن الأجداد عبر القرون والتي يصعب تغيرها. كما أن تكوين الكوادر الفنية للعاملات الإناث لا يحظى بالاهتمام الكبير في المؤسسات التعليمية والمعاهد كما نراه على مستوى الطلاب، وإلا لما أقفل التعليم الفني أمام الطالبات للإقبال عليه.

وإذا ما أردنا أن ننظر إلى التكوين العمري لأفراد القوى العاملة فلا بد من أن نجد ارتفاع مساهمة الفئات العمرية الأربع الواقعة بين (20-24)، (25-29)، (30-34)، (35-39) العاملة في قطاع التشييد. وهي تبلغ في بلد كالكويت ا , 78 ٪ و 9 , 73٪ و 71٪ في التعدادات 65 , 70 , 75 على التوالي.[62] ويعزى ارتفاع هذه النسب إلى طبيعة الهجرة العازبة للأشخاص الذين آثروا الانتقال الجغرافي من مواطنهم الأصلية إلى البلاد التي عزموا على الارتحال إليها بقصد العمل دون غيره من الأسباب.

غير أنه في الوقت الذي ازداد فيه الطلب الكلي على القوى العاملة على

أثر زيادة الفوائض المالية في منتصف السبعينات للدول النفطية، فقد أحدث هذا الطلب التغير الجذري في التركيب العرقي للعاملين الوافدين. وبينما كان هذا التوزيع يشتمل على القوى العاملة العربية في بلد مثل ليبيا والجزائر قبل هذا التاريخ، إلا أنه سرعان ما بدأت طلائع الهجرة الآسيوية ترتاد هذه البلاد ومختلف بلدان الشرق الأوسط، كما أن تطوير العلاقات الاقتصادية مع إطار الكتلة الشرقية بشكل متزايد في الآونة الأخيرة قد أدخل العديد من الجنسيات الجديدة في تركيب القوى العاملة بحسب المصادر الجغرافية.

وعلاوة على ذلك فإن التغيير قد أصاب العلاقات العمالية القائمة بين العامل وصاحب العمل أيضا. ولقد ظهرت العلاقات الفردية بين هذين الفريقين مع بداية تدفق المهاجرين من الدول ذات المستويات المنخفضة للدخول الفردية إلى الدول الثرية الغنية. وهي التي تتبدى لنا في الاعتبارات الشخصية البحتة عند تحديد الأجر، وساعات العمل، وشروط التعاقد. إلا أن انتشار أسلوب استخدام الشركات الكورية (Package deal) في قطاع الإنشاءات والمقاولات من قبل الشركات الكورية وانتقالها إلى غيرها من الأنشطة قد أدى إلى قيام العلاقات شبه الرسمية بين هذه الشركات وأصحاب المشروعات.(63)

أما فيما يتعلق بالخواص الإنتاجية في قطاع البناء والتشييد فإن أول ما يتراءى للمرء أول وهلة وهو يقوم بدراسة هذا الجانب هو انخفاض إنتاجية العمل في هذا القطاع. وإذا كانت إنتاجية العامل العربي في المتوسط لا تتجاوز 5/1 إنتاجية العامل الياباني على وجه الخصوص فإن هذه الإنتاجية لا بد من أن تقل إلى أدنى مستوى لها نظرا لما يسود الصناعة البنائية من الأوضاع السلبية التي تنتشر في جميع المستويات(64)، مما يتطلب من الجهات المختصة القيام بالدراسات الميدانية الجادة لمعرفة الأسباب المؤدية إلى ذلك واقتراح الحلول المناسبة.

ومما لا شك فيه أن المحاولات النظرية التي تحاول أن تبين تدهور إنتاجية العامل دون الاعتماد على طرائق القياس المعروفة أمر يشتمل على قدر كبير من عدم الدقة والصواب. وبناء عليه فإن استخدام المعايير التي وضعتها منظمة اليونيدو على هذا المستوى لمعرفة الخصائص الإنتاجية لا

بد من أن تؤدي إلى إثراء الجهود المبذولة للتوصل إلى النتائج المتوخاة. ومما هو جدير بالذكر هنا أن هذه المنظمة قد وضعت ما يقارب من 16 معيارا لهذا الغرض، كما أنها عملت على تجميعها في مجموعات معينة لكي يسهل الرجوع إليها عند الحاجة[65].

ومن الخصائص الأخرى المرتبطة بهذا الموضوع أنه قد جرت العادة في شركات المقاولات على استخدام الموارد البشرية التي تتميز بانخفاض الناتج الحدي للعامل. وإذا ما أردنا أن ننظر إلى الظروف البيئية التي تعايشها هذه الموارد، فإن المقاولين يعملون على تشغيل الأفراد الذين هجروا القرى والأرياف منذ فترة قصيرة دون أن تتوفر لهم الفرص التعليمية والتدريسية. ويتشابه هذا الوضع تماما مع الأوضاع التي تعيشها الجماعات الوافدة التي قطعت المسافات البعيدة تحت تأثير الدوافع الاقتصادية وغير الاقتصادية للعمل في قطاع التشييد في البلاد التي وفدوا إليها حتى لا يتعرضوا للبطالة.

وليس هناك ما يدعو إلى الجدل بأن البيئة الإسكانية التي يتواجد فيها الناس تدخل كأحد العوامل التي تؤثر في الإنتاجية سلبا أو إيجابا. ومن المعروف أنه كلما نال الإنسان حظا أوفر من الراحة والاستقرار في البيت الذي يأوي إليه كان ذلك أدعى إلى زيادة إنتاجه اليومي. ولقد تبين أن معدل إنتاج العامل الواحد في كوريا خلال الأسبوع قد زاد بنسبة 28٪، أي من 13 دولارا إلى 17,4 دولارا[66]. وهذا كله من شأنه أن يجعل السلطات الحكومية هناك تعمل على توفير المساكن الملائمة للعمال.

وتعتبر مرونة عرض القوى العاملة في قطاع الإنشاءات الإسكانية من الخصائص المتعلقة به. وهذا يرجع إلى وجود الوسائل العديدة التي يمكن من خلالها استخدام القوى العاملة لزيادة الكميات المعروضة من الأشخاص، أو أوقات العمل بمقادير كبيرة، ومن أمثلتها المساعدة الذاتية والمساعدة المتبادلة[67]. كما أن استئجار العمال غير المهرة لا بد من أن يزيد من ساعات العمل في أوقات معينة مثل ساعات العمل الليلية، أو في أيام العطل والإجازات، أو في نهاية الأسبوع.

وتعتبر الأجور من الموضوعات الفرعية ذات الصلة الوثيقة بالعمال-باعتبارها من الموارد الاقتصادية-الذين يجب أن يتلقوا العائد الاقتصادي

نظير تقديمهم الجهود العضلية أو العقلية. وإذا ما أردنا أن نأخذ في الحسبان الخصائص العمالية في قطاع التشييد فإننا نلاحظ صعوبة احتساب الأجور الإجمالية التي يتلقاها الأشخاص العاملون في هذا القطاع. ويعود ذلك إلى الصعوبات الكثيرة الناجمة عن عدم احتفاظ المقاولين بالسجلات المحاسبية التي تبين مقادير الأجور المدفوعة، ورفضهم اطلاع من يرغب في ذلك عليها. هذا كله إلى جانب اشتغال معظم العمال في المنشآت الحرفية التي لا تأخذ بنظام التكاليف الصناعية، وما يتعرضون إليه من الانفعال المستمر من موقع لآخر، وانقطاع العديد منهم عن العمل في أغلب الأحيان.

كما أن عدم توازن الأجور المدفوعة للعاملين في قطاع الإنشاءات يعتبر من الخصائص الهامة على هذا المستوى. ولقد أصبح معروفا الآن أن فئة المهندسين والفنيين والإداريين تتلقى ما يقارب من 28٪ من جملة المرتبات، في حين أن أجور المشرفين على الإنتاج والملاحظين والعمال تبلغ نسبة 72٪. وهذا يدل على أن توزيع الأجور والمرتبات ليس متزنا، وأن هناك فائضا في أعداد الأشخاص الذين يقومون بالأعمال الإشرافية، علما بأنه يجب ألا تزيد نسبتهم عن 10٪ أو 15٪ من العدد الإجمالي للموظفين[68]. ويبين السلم المهني للأفراد العاملين عادة مواطن هذا الاختلال، والفئات التي تعانى من الفوائض أو الندرة النسبية. وإزاء ذلك فإن مصلحة العمل تستدعي نقل العمال من المراكز ذات الوفرة النسبية إلى المواقع التي تعانى من القلة فيها.

وتكتفي الدراسة في هذا الفصل بما تم ذكره عن الموارد الاقتصادية للإسكان التي تقع في الأراضي السكنية، والمنافع والخدمات العامة، وإعداد التصاميم الهندسية والمعمارية. هذا كله بالإضافة إلى المواد الإنشائية والبنائية وتنفيذ مقاولات مشاريع البناء السكنية، وتوفير القوى العاملة. وإذا كانت هذه الصفحات قد أتت على شرح العوامل الهامة للإنتاج في هذا المجال فإن هناك عددا كبيرا من ذوي الاختصاص في علم الاجتماع قد تناولوا بالبحث والتحليل العناصر الأخرى للنشاط السكنى التي لن تكون هنا موضعا للمناقشة[69].

ويجب أن نذكر أخيرا أن الهدف من دراسة العوامل الإنتاجية في نشاط

الإسكان التي وردت أنفا لم تكن مجرد الوقوف على إعدادها أو معرفة الخصائص المرتبطة بها، بقدر ما يكمن في التعرف على دورها في تحقيق التنمية الإسكانية في البلاد. وإذا كانت هذه التنمية تعتبر الموضوع الرئيس للباب القادم، فإن الأمر يحتاج إلى تفصيل ما تشتمل عليه من الأبعاد المختلفة وذلك إذا ما أردنا أن نتعرف على طبيعة الجهود التي تبذلها الدولة والأفراد في سبيل إيجاد الوحدات السكنية المطلوبة.

الهوامش

(١) ابرز تشارلز، مرجع سابق، ص 33.

(2) جامعة الدول العربية. الأمانة العامة، الإدارة العامة للشؤون الاقتصادية إدارة الإسكان والتعمير. «الإسكان في المملكة الأردنية الهاشمية». تونس: آب 1981. ص 17.

(3) Culling Worth, J, B, op. cit, pp.141- 193.

(4) المغرب وزارة السكنى وإعداد التراب الوطني. مديرية السكن. المرجع سابق الذكر. ص 19.

(5) عبد الرؤوف عبد العزيز الجردواي.المرجع سابق الذكر .ص32.

(6) ميلاد حنا .المرجع سابق الذكر. ص97.

(7) United Nations industrial Development Organization, Appropriate In dustrial Technology for Construction and Building Material. New York: United. Nations. 1980. p,129,

(8) تونس. وزارة الإسكان. إدارة الإسكان. المرجع سابق الذكر.

(9) المغرب. وزارة السكني وإعداد التراب الوطني. مديرية السكني. المرجع سابق الذكر.

(10) جامعة الدول العربية. الأمانة العامة. الإدارة العامة للشؤون الاقتصادية. إدارة الإسكان والتعمير. المرجع سابق الذكر.

(11) Department of Economic and Social Affairs. Human Settlement Perform. , ance Standards, New York: United Nations. February 1977, P 45,

(12)جامعة الدول العربية، الأمانة العامة، الإدارة العامة للشؤون الاقتصادية. إدارة الإسكان. «الإسكان في دولة الكويت»، تونس، آب 1981، ص 28 .

(13) جامعة الدول العربية. الأمانة العامة. الإدارة العامة للشؤون الاقتصادية. إدارة الإسكان والتعمير. في «الإسكان في دولة الكويت» المرجع سابق الذكر ص 36.

(14) تونس. وزارة الإسكان. إدارة الإسكان. المرجع سابق الذكر.

(15) عبد الله عقاب الخطيب. المرجع سابق الذكر. ص 80.

(16) الجزائر. وزارة الإسكان والتعمير. «الإسكان في الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية». الجزائر: آب 1981. ص 32.

(17) United Nations Environment Programme. op. cit. p.11.

(18) Economic Comission for Europe. (Human Settlements, in Europe) New York: United Nations, May 1976, pp:108- 112.

(19) United Nations Environment Programme.op. cit.p. 36

(20) العراق. وزارة الإسكان والتعمير. «الإسكان في الجمهورية العراقية». بغداد. آب 1981. ص 10

(21) Grimes, orville, F, jr. (Housing for Low-income Urban Familes) Washing-ton: the World Bank 1976. p. 45.

(22) البنك الدولي. المرجع سابق الذكر.

(23) جامعة الدول العربية. الأمانة العامة. الإدارة العامة للشؤون الاقتصادية. إدارة الإسكان والتعمير. في «الإسكان في المملكة الأردنية الهاشمية» المرجع سابق الذكر. ص 19.
(24) خليل الشماع. «دراسة جدوى إنشاء المصرف العربي للإسكان». الجزء الثالث. تونس: جامعة الدول العربية، الأمانة العامة، الإدارة العامة للشؤون الاقتصادية، إدارة الإسكان والتعمير، آب 1981. ص 446.
(25) المرجع نفسه، ص 290, 284.
(26) المغرب. وزارة السكنى وإعداد التراب الوطني مديرية السكنى المرجع سابق الذكر. ص 24.
(27) سوريا. وزارة الإسكان والمرافق. «الإسكان في الجمهورية العربية السورية» دمشق 1981 ص 11.
(28) ماجد بدر جمال الدين. المرجع سابق الذكر. ص 5- 11.
(29) United Nations Industrial Development Organization. in (Building Ma terial...) op.cit.. P.42.
(30) Ibid.,p. 7.
(31) Rene, Urien. (Prepairing A World Study on Building Techniques and Materials). Vienna: UNIDO, October 1982.p. 13.
(32) ماجد بدر جمال الدين. مرجع سابق الذكر. ص 1, 25.
(33) المرجع نفسه. ص 21.
(34) المرجع نفسه ص 54.
(35) المرجع نفسه ص 29
(36) United Nations Industrial Development Organization in Building Material....op. cit., p14.
(37) United Nations Industrial Development Organization. in (Building Material...)op. cit. pp15- 18.
(38) الاتحاد العربي للإسمنت ومواد البناء. «دراسة عن الإسمنت في العالم والوطن العربي». دمشق: مجلس الوحدة الاقتصادية العربية، يوليو 1979. ص 177.
(39) المرجع نفسه. ص 178.
(40) ماجد بدر جمال الدين. المرجع سابق الذكر. ص 7.
(41) الجزائر. وزارة الإسكان والتعمير. المرجع سابق الذكر. ص 36.
(42) سوريا. وزارة الإسكان والمرافق. المرجع سابق الذكر. ص 11.
(43) العراق. وزارة الإسكان والتعمير. المرجع سابق ا لذكر. ص 12.
(44) البنك الدولي. المرجع سابق الذكر. ص 3, 20.
(45) United Nations Industrial Development Organization in Appropriate Industrial technology op.cid.p.61
(46) خليل الشماع في «دراسة جدوى إنشاء المصرف العربي للإسكان» الجزء الثالث. المرجع سابق الذكر. ص 13, 141.
(47) المرجع نفسه. ص 13, 141.
(48) العراق. وزارة الإسكان والتعمير. المرجع سابق الذكر ص 12.
(49) سوريا. وزارة الإسكان والمرافق. المرجع سابق الذكر. ص 12.
(50) جامعة الدول العربية. الأمانة العامة. الإدارة العامة للشؤون الاقتصادية. إدارة الإسكان

والتعمير. في «الإسكان في دولة الكويت» المرجع سابق الذكر. ص 34.

(51) United Nations Centre for Human Settlements. ' The Development of the Indigenous Construction Sector. Nairobi:December 1982. pp. 22. 23.

(52) Ibid. p.32.

(53) أمل يوسف العذبي الصباح. «العمالة في قطاع التشييد والبناء في الكويت». الكويت جامعة الكويت ؛ مجلة دراسات الخليج والجزيرة العربية، فبراير 1982. ص 134.

(54) United Nations Center for Human Settlement. In The Construction Industry in..op. cit. p. 15.

(55) United Nations Center for Human Settlements. For.. the Development of The. OP.cit. P.8.

(56) أمل يوسف العذبي الصباح. المرجع سابق الذكر. ص 86.

(57) United Nations Centre for Human Settlements in ' The construction Industry.. in.. .. . '. op. cit. P.14.

(58) United Nations Industrial Development Organization. in Building Material..op.cit.. p.46.

(59) United Nations Industrial Development Organization. in Construction Industry op. cit. p.46.

(60) United Nations Industrial Development Organization. in Building Material..op.cit..p.44

(61) الاتحاد العربي للإسمنت ومواد البناء. المرجع سابق الذكر. ص 93.

(62) أمل يوسف العذبي الصباح. المرجع سابق الذكر. ص 123.

(63) المرجع نفسه. ص 94, 7121.

(64) ماجد بدر جمال الدين. المرجع سابق الذكر. ص 58.

(65) United Nations Industrial Development Organization in ' Building Material. op. cit., p.37

(66) Grimes, Grville, F. Jr. op. cit. p. 35.

(67) Ibid., P. 33.

(68) ميلاد حنا. المرجع سابق الذكر ص 14 -172.

(69) Morris, W. Earl. And Winter. Mary. Op. cit. p. 237.

3 نفقات الإسكان

تعتبر نفقات الإسكان من الأركان الأساسية التي يقوم عليها علم اقتصاديات الإسكان إن لم تكن من أهم الجهود المالية المبذولة على الإطلاق. وترجع هذه الأهمية إلى التزايد الكبير الناجم عن أسعار الأبنية الإسكانية التي لم يشهد لها العالم مثيلا من قبل، وهو الأمر الذي أخذت أبعاده الاقتصادية تنعكس على المبالغ المالية الكبيرة التي يبذلها الفرد منا عند شرائه أحد البيوت أو استئجاره للشقة السكنية التي سيقيم فيها مع أفراد عائلته. كما أن من أسباب الاهتمام بهذا الموضوع وجود الدراسات التي قامت لمعرفة العوامل التي تؤثر في ارتفاع المصروفات الإسكانية، والإحاطة الشاملة بجميع البنود التي تتألف منها، وكيفية استخدامها لإمكانية وضع حد لهذه المشكلة التي تكاد تطبق بخناقها على الجميع.

وعلى الرغم من أهمية الدراسات المالية التي أصابت الكثير من الحقائق التي تحتوي عليها المصروفات الإسكانية إلا أنها جاءت شتاتا دون أن يتوفر لها المنهاج الواحد. أي أن غياب المناهج المتكاملة في الدراسة هو الذي أفقد مثل هذه الكتابات الأهمية المعقودة عليها، مما يتطلب الأمر

وجود الدراسة ذات البعد الوجودي لكي يعم التوصل إلى النتائج المتوخاة. وإذا كان موضوع التكاليف السكنية يشتمل على العديد من النواحي المتعلقة به، فإن الوقوف عليها قد يكون من خلال معرفة المواضيع الفرعية التالية التي يمكن أن تقع في:

- تكلفة وحدات القياس.
- التركيب البنياني للتكاليف الإسكانية.

- تكلفة وحدات القياس:

تعتبر وحدات القياس من الموضوعات الهامة في الدراسات الاقتصادية وذلك لمعرفة مدخلات العملية الإنتاجية ومخرجاتها في عمليات التصنيع المختلفة بما فيها قطاع الإسكان. ومن البديهي أن تتعدد هذه الوحدات في الصناعة الواحدة إن لم تختلف أيضا في قيمتها وفقا لطرائق الحساب المستخدمة في استخراجها. كما أن الوصول إلى القيمة الحقيقية يكاد يكون أمرا بالغ الصعوبة وخصوصا في الدول حديثة الاستقلال، إن لم يكن في المشاريع الصناعية التي لم يرق إليها الوعي الإداري للأخذ بالأساليب العلمية منهاجا في الحياة، مما تستدعي الحاجة إلى اتخاذ الخطوات الأولى نحو توفير البيانات المالية التي تشير إلى المقادير الكمية للوحدات القياسية من التكاليف على اختلاف أنواعها وفقا لما يحدده النظام المحاسبي المعمول به.

وانطلاقا من ذلك فإن معظم دول العالم تأخذ بأسلوب التقدير الذي يعمل على توصيف النشاط الإنتاجي بالمؤشرات المالية التقديرية التي تقترب من الحقيقة بقدر الإمكان. ومن الملاحظ وجود الكثير من الوقائع الحياتية التي يعيشها الجهاز الإداري التي يصعب الوصول إلى التكلفة الفعلية لها حتى مع وجود النظام المحاسبي الذي يأخذ بالتكاليف الصناعية. وهذا يرجع إلى عدم حصر جميع المصروفات الإسكانية على سبيل المثال لتعدد الأجهزة الحكومية المشرفة على قطاع الإسكان، وصعوبة إجراء التقديرات المالية لبعض البنود في السنوات السابقة التي خلت للتغيرات الكبيرة في أثمان المواد الأولية والوسيطة التي تدخل في تصنيع المنتج النهائي. ومن هنا جاء الاعتقاد الذي يرى في أرقام التكاليف الخاصة بالأبنية السكنية

أمرا فيه قدر كبير من التقدير الجزافي.

ولقد عرف النشاط الإسكاني كغيره من الأنشطة الاقتصادية والاجتماعية المعايير المتعددة التي استخدمت في قياس حجم الإنفاق على الإسكان في دول العالم. كما أن رجال الاقتصاد اجتهدوا في سبيل الوصول إلى الأرقام التقديرية العديدة بمساعدة الأجهزة المشرفة القائمة على هذا القطاع. إلا أن الخبرة العملية المتراكمة لدى المقاولين وشركات التعهدات قد تفوق ما يتوفر لدى الاقتصاديين من الأساليب لأنهم أقدر على الوصول إلى حصر البنود الاتفاقية على اختلاف أنواعها، وتقدير المصروفات الخاصة لكل بند على حدة. كما أن توافر السجلات المحاسبية التي يتم تدوين جميع البيانات الحالية فيها عبر فترة طويلة من الزمن كفيل بأن يجعلهم على مقدرة كبيرة في هذا المجال عند تقدير قيمة وحدات القياس المستخدمة في قطاع الإسكان التي تقع فيما يلي:

- تكلفة الوحدة الإسكانية.
- تكلفة المتر المربع الواحد.
- تكلفة الغرفة الواحدة.

أولا: تكلفة الوحدة الإسكانية:

تعتبر تكلفة المبنى السكني من المقاييس الأساسية التي تستخدم في معرفة مقدار التكاليف الإسكانية. ولا يكاد يخفى هذا المقياس على أحد طالما أننا جميعا نقيم في هذه المباني. يتألف المنزل عادة من عدد معين من الغرف، وما يحتويه من القاعات والصالونات، وما يلحق به من الأبنية الضرورية لاستمرار الحياة فيه، مثل المطبخ والحمام وغيرهما. وكلما زادت أعداد المكونات الجزئية للبيت الذي يسكن فيه الإنسان وفقا لارتفاع المستويات المعيشية له ازداد المصروف الإسكاني تبعا لذلك. أي أن إشباع الحاجيات البيولوجية والنفسية والاجتماعية التي تطرأ عليها التغيرات اليومية سرعان ما تدفع بالإنفاق الذي يتعلق بالبناء قدما إلى الأمام.

وهكذا تتبدى لنا أولى الخصائص التي ترتبط بهذا المؤشر المالي والتي تتمثل في إن مقدار التكلفة يتوقف على حجم السكن ونوعه. ولقد أصبح واضحا للعيان أن الفرد لا يقع نظره على نوع معين من المساكن. إذ إن

العالم منذ الأزمنة السحيقة في القدم قد شهد التطورات العميقة في أحجام المساكن وأنواعها التي لا تقع تحت حصر. وبناء عليه فمن الضروري أن يوجد هناك من أرقام التكاليف البنائية بقدر ما يوجد هناك من الأصناف للوحدات الإسكانية، حيث يحتاج الأمر إلى الجري وراءها لاحتساب تكلفة كل نوع على حدة إذا ما أراد الباحث أن يصل إلى خصائص التكاليف الإسكانية، وهو الأمر الذي يعتبر ضربا من الخيال. وإزاء ذلك فإن الفرد منا سوف يجد نفسه مرغما على إجراء التقديرات التي تعبر عن واقع الحال بقدر ما، حتى يتسنى له الوصول إلى ما يتطلع إليه.

وبمعنى آخر فإنه لا بد من العودة السريعة إلى الإحصائيات العامة للمساكن لمعرفة التصنيفات الهامة التي تشتمل عليها استمارة حصر الأبنية. كما أن أنواع الإسكان المختلفة هي نفسها النماذج الإسكانية التي تتضمنها مثل هذه الإحصائيات. وإذا كانت الدراسة التفصيلية لتوزيعات المباني قد جاءت على ذكر الخواص السلعية لما يتوفر في البلاد من المنازل فان الجهود المالية التي مرت معنا من قبل قد أشارت إلى بعض الخصائص غير السلعية لهذه البيوت. غير أن الصفات المالية لكل صنف من أصناف البنايات في قطاع الإسكان يجب أن تتم دراستها بإسهاب كبير حتى تتكامل الجوانب ذات الطابع المالي وغير المالي لتوضيح طبيعة كل منها على انفراد. وهكذا يصبح القارئ على دراية كاملة بجميع النواحي المتعلقة بالأنماط الإسكانية المتواجدة في أقطار العالم وهي التي يمكن أن تقع فيما يلي:

1 - تكلفة المساكن المنفردة والجماعية:

وهي الطرز التي يخرجها إلى حيز الوجود شكل الانتشار العمراني للأبنية. ومن البديهي ألا يقع الاختلاف بين الكتاب حول تكلفة هذه المنازل إذ إن المساكن الوحدوية هي التي تكلف غاليا دون المساكن الأخرى. غير أن الخلاف قد وقع بين جمهور الدارسين حول عدد المرات التي تزيد فيها البيوت من النوع الأول عن المباني من الصنف الثاني. إلا أن بعض الباحثين قد أوجد أن إنشاء الوحدة السكنية المستقلة تكلف في العادة ثلاثة أو أربعة أضعاف ما يتم بناؤه لإحدى الشقق الإسكانية في المجمع السكني[1]. ومما لا جدال فيه أن هذه التكاليف هي نفسها التي تدفع الأثرياء إلى بناء

المساكن الانفرادية، بينما يلجأ أفراد الطبقة الوسطى إلى الانخراط في الجمعيات التعاونية للحصول على الشقة التي يقوم التعاونيون ببنائها.

أما فيما يتعلق بالتكلفة الخاصة بالإسكان الانفرادي فإن ما يتم إنفاقه عليها لا بد من أن يختلف بحسب مدى توافر الأطر الأساسية فيها. وبناء عليه فإن متوسط تكلفة المسكن الريفي المستقل الذي تغيب عنه المياه والطاقة ومجاري المياه الصحية، ووسائل النقل والمواصلات بلغت 8820 دولارا في الجزائر عام 1980. أما في حالة توافر التجهيزات اللازمة له في القرى فإن هذا المتوسط يتضاعف بمقدار 3,6 مرة ليصبح 31500 دولار[2]. وهذا يبين لنا مقدار ما تكلفه المنافع والخدمات العامة التي تعتبر من عوامل الإنتاج السكنية، والذي يبلغ في المتوسط 22680 دولارا. ونظرا لأهمية هذه الأطر في حياة الإنسان، فإن الفرد منا يجد نفسه مضطرا لتوفيرها في المسكن أيا كان حجم المصروفات التي سوف يتكبدها مقابل الحصول عليها.

ويرى (Culling Worth) أن المساكن العمودية تتباين عن المساكن المستقلة بحسب عدد الطوابق التي تتألف منها العمارة السكنية[3]. وإذا كان التوسع الرأسي للعمران قد شهد النماذج العديدة التي تستخدم المصاعد الكهربائية في عمليات النزول والصعود، والأبنية ذات السلالم الحجرية وغير الحجرية، والمباني شاهقة الارتفاع ومنخفضة الارتفاع فإن التكلفة لا بد من أن تتأرجح بحسب هذه الصفوف من البيوت. ومن الضروري أن يتم احتساب تكلفة كل عمارة على حدة دون أن يجمعها رقم متوسط واحد، وذلك للوقوف على تكاليف الشقة السكنية الموجودة فيها. غير أن تكلفة الإسكان ذات الكثافة العالية المنظمة تختلف فيما بينها من حيث:

- التكلفة الإنشائية.
- تكلفة الأراضي.

وإذا أردنا أن نقيم البرهان على الفروق القائمة على الإنفاق السكني من بيت لآخر، بحسب عدد الأدوار فإن الكويت يمكن أن تتخذ مثالا على ذلك. ولقد تبين أن المساكن ذات الطابق الواحد تبلغ تكلفتها في المتوسط 13262 دولارا، حيث تم إنشاء ما يقارب من 3019 مسكنا فيها، أما الإسكان الذي يتألف من دورين فإن متوسط الكلفة قد بلغ 17862 دولارا، حيث تم إقامة 2581 وحدة سكنية مشابهة لها[4]. وهذا يدل دلالة واضحة على أن

التكاليف الإنشائية للمساكن المشتركة تسير في علاقة طردية مع ارتفاع عدد الطوابق التي تتألف منها البناية الواحدة. وبناء عليه فإنه لا بد من اتباع الحجم الأمثل للبناية الإسكانية من حيث الأدوار التي يجب أن تشتمل عليها حتى لا تتحمل الشركات المستثمرة المصروفات الإضافية.

غير أن خبراء المواد البنائية قد عقدوا المقارنة المشتركة بين أدوار البناية من جهة وتكلفة الإنشاء من جهة أخرى، ثم ما لبثوا أن عملوا على إقامة مثل هذه المقارنة بين هذه الأدوار وتكلفة الأراضي المخصصة لأغراض البناء. وإذا كانت البيانات الرقمية قد أكدت وجود العلاقة الطردية السابقة بين الطوابق وتكاليف الإنشاء الإسكاني فإن هذه العلاقة قد ظهرت في صورتها العكسية بين عدد الأدوار من ناحية وتكلفة الأرض من ناحية ثانية على نحو ما تظهره الأرقام القياسية التالية[5].

عدد الادوار	تكلفة الانشاء	تكلفة الأرض
1	100	100
2	110	50
4	120	25
8	200	12.5

وإزاء ذلك فإذا ما أردنا أن نأخذ بالتقسيم الثلاثي للنفقات الإسكانية على نحو ما أشارت إليه (لجنة الرئاسة الأمريكية) التي تقع في مصروفات الإنشاء والأرض، والمصروفات الأخرى، فان التقرير الرئاسي قد أكد بعض الخصائص الاقتصادية المتعلقة بها. ولقد ظهر أن تكاليف البناء تستأثر بالمرتبة الأولى. وتشكل الوزن النفسي الكبير الذي يقرب من ثلثي التكاليف تقريبا، في حين أن الأرض قد استحوذت على المركز الثاني، وهي تشكل 1/ 8 النفقات الإجمالية على نحو ما تؤكده البيانات التالية[6]:

- 60٪مصروفات الإنشاء.
- 13٪ الأرض.

- 27٪ المصروفات الأخرى.

2- تكلفة المنازل الحضرية والريفية:

وهي البيوت التي يشتمل عليها توزيع المساكن بحسب النطاق الجغرافي الذي يعتبر من المعايير الأساسية في إيجاد الأبنية المنتشرة في المدن والمباني المشيدة في القرى. ولا مفر من أن يواجه الفرد منا الذي يقيم في الأمصار الحالات العديدة لارتفاع أسعار السلع والخدمات أيا كان نوعها. هذا كله في الوقت الذي تعيش فيه الفئات السكانية في الأرياف حالة المستويات المنخفضة لاثمان ما يتواجد فيها من البضائع وبعض الخدمات المتوفرة. ولا تشذ المباني السكنية في كل من الحضر والريف عن هذه الخاصية فيما يتعلق بقيم السلع التي يرغب الأفراد في امتلاكها إذ إن الرجل الحضري سوف يدفع مقابل وجوده في المدن من ثلاثة إلى أربعة أضعاف ما يمكن أن يدفعه الفلاح الذي لم يغادر القرية.

ومن الملاحظ أن الوحدة الريفية قد كلفت في تونس 3107 دولارات خلال الفترة الواقعة ما بين 77 و 81 أي بمتوسط قدره 3107-7170 دولارا. أما الرجل الحضري الذي يتواجد في المدينة فإنه سيتحمل زيادة في الإنفاق ما يزيد بمقدار 2,8 مرة عن ذلك الشخص الريفي الذي يقيم في مسقط رأسه بالقرية لتبلغ جملة التكاليف للبيت الواحد في الحضر التونسي 8604 دولارات خلال نفس الفترة أيضا. علما بان متوسط المصروفات الإجمالية تتراوح ما بين 8365 و 11950 دولارا[7]. هذا كله بغض النظر عن طبيعة الأساليب البنائية المستخدمة في المباني الحضرية التي تتوفر الوسائل الميكانيكية والآلية في عملية إنتاج المساكن التي تفتقر إليها الأبنية الريفية بصفة عامة.

وبالقياس فإن الاختلاف في التكاليف الإنشائية أمر واقع لا محالة في الإسكان المدني والإسكان القروي لدى جميع دول العالم بما فيها الهند. أي أن السكان الهنود الذين يقيمون في المدائن لا بد من أن يدفعوا ما مقداره 1500 دولار لتكلفة وحدة السكن، وهذا المقدار يزيد بمقدار 3,8 مرة عن الهنود الذين يتخذون من الأرياف موطنا أساسيا لهم[8]. وبتعبير آخر فان ذلك القروي الهندي سوف لا يتحمل من النفقات الإسكانية ما يزيد عن

400 دولار لقاء بناء أحد المنازل الذي سيقيم فيه، وهو يقل بمقدار 170 دولارا عن المتوسط العام للمساكن الذي يبلغ 570 دولارا، في حين أن رجل المدينة الهندي سوف يبذل ما مقداره 930 دولارا زيادة عن هذا المتوسط لسبب وجوده في المناطق الحضرية.

3- تكلفة إسكان التمليك والتأجير:

وهي الوحدات الإسكانية التي تندرج تحت التصنيف السكني بحسب الطبيعة الاستثمارية في المجال العقاري. ولئن كان حافز الربح هو الذي يسيطر على الأفراد والشركات التي تقوم باستثمار رؤوس الأموال في الأصول الرأسمالية الثابتة كالأراضي والمباني السكنية، فان التكلفة التي تتعلق بهذه الأنواع من البيوت لا بد من أن يستشهد بها من واقع السوق العقاري نفسه. وهنا يظهر دور كل من حالة السوق السائدة والتضخم وعامل التفضيل في إنقاص سعر الأبنية السكنية أو زيادته طالما أن السوق تتحكم فيها مجموعة من القرى التي تعمل على وجود الأثمان الخيالية لما يتم عرضه فيها. كما قد يتبدى أضافا وجود العوامل الأخرى غير التكلفة التي تؤثر في قيمة البنايات الإسكانية التي يقيمها الأفراد.

ولقد وجد (William Steve) بأن مقدار الزيادة في سعر البيت قد بلغ 75٪ في لندن خلال السنتين 71 ، 72 علما بأن هذا الثمن قد ارتفع في إحدى المدن الإنجليزية التي تتمتع بالحكم الذاتي من 2397 دولارا سنة 58 إلى 84600 دولارا عام 1960. وبين الجدول رقم (3-2) بعض أسعار المنازل خلال الفترة (1959-1972).

ولقد بات معروفا الآن أن زيادة الأثمان للوحدة السكنية الواحدة بمقدار 3 ، 35 مرة خلال عامين لم يكن وليد التطور الكبير في بنود التكاليف الإسكانية بقدر ما يرجع إلى الارتفاع الجنوني في هامش الربح (Profit margin) نفسه. وإذا ما أردنا أن نبرهن على صحة هذا الاتجاه فان المبنى الذي يتكلف بناؤه في الجزائر 37800 دولار في عام 1980 قد تم بيعه بمقدار 52920 دولارا، أي أن مقدار الربح قد بلغ 40٪[9]. ومن المتوقع أن تزداد الأسعار التصاعدية للعقارات الإسكانية ارتفاعا إلى أن يقل العائد السنوي في النشاط العقاري عن متوسط العوائد في الأنشطة الأخرى.

جدول رقم (3 _ 2)

أسعار بيع البيت السكني في بعض المدن الإنجليزية

1959 _ 1972

السنة	الثمن / جنيه استرليني	الثمن / دولار امريكي
1959	2750	3877
1963	4000	5640
1966	5000	7050
1967	4196	5916
1969	7154	10087
1970	8743	12327
1971	10241	14434
1972	17392	24523

المصـــدر :

Balchin, N. Paul. op. cit, p.66.

ولا تختلف تكلفة المباني التأجيرية عن تكلفة المنزل الانفرادي إذا كان المبنى الذي سيتم تأجيره من الوحدات المستقلة. أما في حالة تأجير الشقق السكنية فإن تكلفة المساكن ذات الطابع التأجيري ستكون هي نفسها التكاليف المدفوعة في الأبنية الجماعية ذات الأدوار المتعددة، والتي ذكرناها توا. غير أن من المؤشرات الجديدة التي يمكن أن يستدل بها على التكاليف في هذا المجال قد تقع في مدى ارتفاع القيمة الإيجابية للبيوت الاستثمارية. وإذا كانت زيادة الطلب الكلي للجماعات المستأجرة عن الكميات المعروضة منها قد أدى إلى تزايد المبالغ المالية التي يتم دفعها لقاء تأجير أحد البيوت فإن الأرقام القياسية التي اتخذت بها عام 1970 كسنة الأساس قد زادت وفقا للأرقام التالية عام 1977:

- الإسكان المتوسط 379٪
- الإسكان فوق المتوسط 326٪
- الإسكان الفاخر 298٪

4- تكلفة الأبنية الفقيرة والمتوسطة والثرية:

وهي النماذج الإسكانية التي ظهرت في المجتمع من خلال قدرة الأفراد على الدفع إن لم تعتبر من مخرجات العملية الإنتاجية في قطاع الإسكان. وتعتبر هذه المساكن من اكثر الأنواع صعوبة عند الحديث عنها من الناحية السلعية والمالية. ولقد اتفق الكتاب فيما بينهم على مستويات معينة من الدخول لتحديد الفئات التي تتدرج تحت التصنيفات الفقيرة والمتوسطة والثرية إلا أن الاختلافات قد ظهرت في المحاولات الرامية إلى توصيفها من خلال التعابير اللغوية التي يمكن أن يطلق عليها مما يثير كثيرا من اللبس والغموض بشأنها.

وبناء على ذلك فقد ظهر بعض المفاهيم التي تحاول تحديد طبيعة المنازل الفقيرة التي تقع في بيوت (ذوي الدخل المحدود) أو السكن (المتدني)، أو الإسكان (المنخفض)، أو المنازل ذات (المستوى الاقتصادي). كما أن الأبنية الاقتصادية التي تنصرف إلى المباني الفقيرة قد جرت عادة بعض الدول على تصنيفها إلى (اقتصادي أ). وهي الألفاظ التي اجتهد الباحثون في إيجاد التكلفة لكل مفهوم على حدة، مما أدى إلى ظهور التباين فيها بشكل واضح لاختلاف البلدان نفسها. وهو الأمر الذي يحتاج من الباحث جهدا إضافيا لاستخراج البيانات المحاسبية المالية من السجلات الرسمية، وذلك للوقوف على جملة المصروفات الخاصة بكل نوع من هذه الأنواع.

ولقد تبين أن كلفة إعادة بناء المسكن الواحد لذوي الدخل المحدود في مدن الصفيح في المغرب تبلغ 1659 دولارا في حين أن جملة الاتفاقات الإسكانية لبناء هذا البيت للفئات محدودة الدخول في الكويت قد زادت بمقدار 36,6 ضعفا لتصل إلى 60819 دولارا. غير أن البيانات المالية عن الوحدات السكنية المتدنية والمنخفضة في الأردن قد ارتفعت عن أرقام التكلفة المغربية بمقدار لا يزيد عن 4,7- 8,0 مرة. ولقد ذكرت المؤسسة العامة للإسكان الأردنية أن تكلفة وحدة السكن خلال السنوات الخمسية

للخطة 81/85 قد بلغت 7878 دولارا للمتدني، و13275 دولارا للمنخفض.

ولا تتقارب المصروفات السكنية الإجمالية للبيوت الاقتصادية في مصر مع مثيلاتها في الأردن حيث وصلت هذه المصروفات إلى 1896 دولارا للسكن الاقتصادي أو 2438 دولارا للمسكن الاقتصادي فئة ب. وإذا ما علمنا أن التقديرات المالية لمتوسط التكلفة الإسكانية للمنازل الفقيرة تبلغ 14660 دولارا فهذا يؤكد لنا من جديد ظاهرة عدم وجود الأرقام المعيارية للتكاليف السكنية لأحد أنواع المساكن. ومن الملاحظ ازدياد ارتفاع هذا المتوسط في الأقطار الغنية بينما يهبط إلى 901 دولارا في غيرها ليكون أحد المتوسطات لكلفة البناء الواحد لذوي الدخل المحدود في المغرب. أي أنه المتوسط نفسه على الرغم مما قد يشتمل عليه من الدقة أحيانا. إلا أن الفرو قات السعرية له أمر يكاد يكون من الأمور البديهية التي لا تحتمل الجدل.

غير أن الاختلافات اللفظية حول الإسكان المتوسط لم تقترب منه، وإن كان بعض الدراسات قد أشارت إلى وجود السكن المتوسط بنوعيه الاثنين (المتوسط أ) و (المتوسط ب) كما هو الحال في مصر. ولقد تبين أن متوسط تكلفة المساكن المتوسطة على المستوى العربي قد بلغ 39519 دولارا عام 1980 ليصل إلى أدنى مستوى له في مصر 3799 دولارا، وأن حده الأعلى قد بلغ في الكويت 147440 دولارا[10]. وإذا ما أردنا أن نستبعد الكويت جانبا لتتعرف على جملة الإنفاق الإسكاني للبيت الذي يبنيه الفرد من ذوي الدخول المتوسطة نجد أنه يبلغ على مستوى الدول العربية غير النفطية 12539 دولارا. وهذا يؤكد أهمية الدخل كأحد العوامل المحددة الهامة التي تؤثر في التنمية الإسكانية أن لم يحتل مركز الصدارة في مجموعة هذه العوامل دون منازع.

ومن الضروري أن الوحدات الإسكانية الثرية تتميز بارتفاع مستوى الدخول لأصحابها الذين يشكلون الطبقة الغنية في البلاد، وهي التي لا يثور أدنى اختلاف حول أسمائها. ويلاحظ زيادة متوسط تكلفة هذا النوع من الإسكان عن سائر الأبنية الأخرى الفقيرة منها والمتوسطة ليبلغ 47834 دورا عام 1981. حيث يزيد بمقدار 2,3 ضعفا و 1,2 ضعفا عن كل منهما على التوالي. وتشير البيانات المالية المتعلقة بالبيوت الثرية إلى نفس الخصائص التي تعيشها الأوضاع البنائية للطبقة المتوسطة حيث تصل

التكلفة إلى أقل مستوى لها في مصر لتبلغ 6440 دولارا، ثم ترتفع فجأة لتصل إلى 29178 دولارا في الأردن. ويهبط المتوسط العام للدول العربية باستثناء الكويت إلى 14632 دولارا للمسكن الثري الواحد بدلا من المتوسط لعام 1981 بمقدار 3,3 ضعفا.

أما فيما يتعلق بالخصائص المالية العامة لهذا الإسكان ككل فإنه يمكن القول إن ما يعتبر من الإسكان الفقير في إحدى الدول قد لا يعتبر كذلك في غيرها، كما أنه يجوز أن يدخل في عداد الإسكان الفاخر في دولة أخرى. والأمثلة التي يمكن أن تقيم البرهان على جدوى هذا الاتجاه كثيرة. ولا خلاف في أن تكون القدرة على الدفع للحكومات على المستوى القومي أو للأفراد العامل الحاسم في مثل هذه الاختلافات التي نلمسها بين صفوف المساكن التي يوجدها هذا المؤشر إلى حيز الوجود.

وإذا ما أردنا أن نعتبر متوسط التكلفة-على الرغم مما قد يثور حولها من نقد من الوحدات المعيارية لإجراء المقارنة على هذا النطاق الضيق لأنواع الإسكان فإن الفوارق كبيرة جدا بين مقدار ما ينفقه كل من الغني والفقير وصاحب الدخل المتوسط. وبينما نجد أن الفقراء ينفقون دولارا واحدا على إنشاء أحد البيوت فإن الأغنياء من الأفراد يبلغ إنفاقهم 3,2 دولارا عن هؤلاء المحتاجين، علما بأن هذا الفارق يزيد بمقدار 2,6 ضعفا للأشخاص من الطبقات المتوسطة عن نظائرهم من أصحاب الدخول المنخفضة هذا كله مع الأخذ في الحسبان أن معامل الإنفاق السكني للفئات المتوسطة وأصحاب الدخول المرتفعة يقع في حدود النسبة 1: 1,2. وهذا يرجع إلى أن فئة الأجراء من الموظفين العاملين في الدولة، أو في القطاع الخاص الذين ينتمون إلى الطبقة الوسطى يتوفر لديهم الميل القوي في تقليد الأنماط الإسكانية للجماعات من ذوي الدخول العالية.

غير أن ما يثير الدهشة حقا لدى القارئ الذي يمعن النظر طويلا في البيانات المالية للتكاليف الإنشائية في قطاع الإسكان هو ارتفاع المبالغ المالية التي ينفقها الأفراد والحكومات في الأقطار النفطية. وتشير أرقام التكلفة الكويتية إلى الارتفاع الكبير فيها، والتطور الناجم عنها بشكل تصاعدي إلى الحد الذي لا يكاد يصدقه الإنسان. وهو الأمر الذي يجب أن يتم النظر إليه بجدية بالغة لترشيد الإنفاق حتى لا تتفاقم الأمور بحيث

يستحيل على المرء بعد فترة زمنية أن يقدر على بناء المنزل الذي يرغب في أن يقطن فيه. ويبين الجدول رقم (3- 3) تطور التكاليف الإسكانية خلال الفترة (1977- 2000).

جدول رقم (3 _ 3)

تطور أرقام تكاليف إنشاء المسكن في الكويت

(1977–2000)

السنة	الاسكان الفقير	الاسكان المتوسط	الاسكان الفاخر
1977	–	26539	72245
1979	60819	66348	110580
1981	88464	147440	147440
2000	110580	184300	184300

– القيمة: دولار أمريكي

المصدر :

– خليل الشماع. في "دراسة حول جدوى إنشاء المصرف العربي للاسكان. " الجزء الثالث. المرجع سابق الذكر. ص276، 280، 320، 321.

5- تكلفة البيوت الجاهزة والتقليدية:

تعتبر المساكن الجاهزة والتقليدية من الأنواع السكنية التي كان للفنون الإنتاجية المستخدمة الفضل الأكبر في إيجاد التفرقة فيما بينها. كما أن الوحدات السكنية سابقة التجهيز من اكثر المباني قدرة على احتساب التكاليف الإنشائية بكل دقة. وهذا يرجع إلى إمكانية تطبيق النظام المحاسبي في المشروع الصناعي بكل القواعد والأصول التي يشتمل عليها. ولا يختلف هذا القول بأي حال من الأحوال عن المساكن المتنقلة إذ إنها اقدر من المنازل الجاهزة عند احتساب جميع المصروفات المتعلقة بها. ويعود ذلك إلى قصر الفترة الزمنية المستخدمة في إنشاء البيوت المتحركة والى قلة العمليات

التصنيعية اللازمة إذا ما قورنت بغيرها من العمارات ذات الانتشار العمراني العمودي.

أما فيما يتعلق بالأبنية الجاهزة فإن تكلفة المسكن الواحد تتوقف على مقدار تكاليف المتر المربع الواحد من البناء، إذا لم تتوقف كذلك على مساحة الوحدة السكنية نفسها. ولقد تبين في مصر أن إنشاء مشروع ناصر للإسكان السريع عام 1965 قد كلف المبنى الواحد منه 528 دولارا عندما كان سعر المتر المسطح من البناء الجاهز يساوي 4,7 دولارا. غير أن ارتفاع النفقات للمتر المربع إلى 4,64 دولارا عام 1978 قد رفع المصروفات الإجمالية للبناء الواحد سابق التجهيز بمقدار 7,8 ضعفا. وبتعبير آخر فان تكلفة الوحدة السكنية الشعبية من المباني والتي تبلغ مساحتها 70 م^2 قد بلغت 4600 دولار[11].

ولا خلاف في أن تخضع تكلفة المساكن المتنقلة في ارتفاعها وانخفاضها إلى مجموعة المؤشرات التي تحكم التكاليف البنائية لأي نوع من أنواع البناء، والتي جاءت على ذكرها تصنيفات المساكن المختلفة. ولقد وجد بان جملة ما يدفعه الأمريكي عند شرائه البيت المتحرك الواحد قد بلغ 1000 دولار عام 1964[12]. إلا أنه من البديهي أن يزداد الإنفاق السكني لهذه المنازل بين فترة وأخرى. غير أن الوقوف على التكلفة الفعلية للوحدات المتحركة بعد مرور عشرين عاما يتطلب القيام ببعض الإجراءات المتخذة. وهي التي يمكن أن تقع في الرجوع إلى الحسابات المالية للشركات المنتجة، أو نعود إلى الأرقام القياسية لنفقات المواد الإنشائية لنعرف مدى حجم الزيادة فيها، ثم نعمل على تقدير التكلفة الجاهزة لها وفقا لمقدار هذه الزيادة. وإذا ما أخذنا في الحسبان بعض التقديرات المبدئية لتكلفة المنزل المتنقل في المملكة العربية السعودية فإنها تبلغ 66650 دولارا عام 1981.

ومن الصعوبة بمكان أن يصل المرء إلى تكلفة الأصناف المتعلقة بالقياسات التقليدية سواء أكان ذلك من خلال معرفة جميع بنود الإنفاق للإسكان المرحلي، أم المساكن الأساسية وما يتفرع منها مثل المنزل الذي يشتمل على غرفة أو غرفتين، أو المنازل المتلاصقة في صف واحد. وإذا كانت الجهود الذاتية للباحث الواحد تعجز عن أن تصل إلى التكاليف الحقيقية لكل صنف على حدة فإن دور جمهور الباحثين يقع في المحاولات الرامية للوصول

إلى ذلك قدر المستطاع. وهكذا يتحقق المنهاج المتكامل في بحث الموضوعات السطحية التي لا تخرج عن كونها محصلة الجهود المشتركة التي يبذلها كل باحث من جانبه في سبيل الوصول إلى هذا الهدف المنشود.

ولقد وجد أن المنزل الصغير الذي يتم بناؤه من المواد المحلية. بمساعدة الآخرين في الفلبين كان يكلف 150 دولارا عام 1958[13]. إلا أن تغير الأوضاع الاقتصادية والاجتماعية منذ ربع قرن فيها قد أدى إلى زيادة تكاليف البناء الذاتي إلى 4000 دولار أي أن الإنفاق الإجمالي للوحدة السكنية التقليدية قد ارتفع بمقدار 6 , 26 ضعفا. وهي التكلفة التي لا يقوى الكثير من الجماعات السكانية في دول جنوب شرق آسيا على دفعها، وذلك بسبب انخفاض مستويات الدخول في تلك الأقطار. هذا كله بالإضافة إلى ظاهرة سوء توزيع الدخول بين الأفراد أنفسهم، علما بأنه في الوقت نفسه لا يمكن التوصل إلى جملة الجهود العينية التي يتم تقديمها من جانب الأشخاص الذين قاموا بعمليات البناء.

6- تكلفة المباني العامة والخاصة والتعاونية:

وهي الأبنية التي يوجدها في البلاد معيار الملكية حيث تختلف التكلفة تبعا للأهداف المسيطرة التي تحرك كلا من الحكومات والقطاع الخاص والجمعيات التعاونية. وهي التي تتعاون سويا في بناء جميع الأنواع المختلفة من مخرجات العملة الإنتاجية في قطاع الإسكان أيا كان نوعها، بغض النظر عن الشكلين المعماري والهندسي لها. وليس هناك من أرقام موحدة للتكاليف البنائية في هذه القطاعات. حيث إن هناك من الأرقام المالية الخاصة بالمصروفات الإسكانية بعدد الأجهزة الحكومية التي تقوم بعمليات تنفيذ المشروعات. كما أن النمو في إعداد شركات المقاولات والمتعهدين عاما بعد عام لا بد من أن يؤكد لنا في المقابل وجود الأرقام التقديرية العديدة للإنفاق السكني للبيوت الخاصة.

ومن الملاحظ أن الاعتبارات التجارية لا تطغى على الأنشطة الإنشائية للقطاع العام وهو يقوم ببناء المساكن للفئات السكانية. ولما كان هذا القطاع يعمل على إقامة المنازل بوحي من الاعتبارات الاجتماعية البحتة فمن الضروري أن تنخفض الأبنية العامة كثيرا عن المساكن التي يشيدها الأفراد

بأنفسهم. وهي الحقيقة التي يجب ألا تغيب عن الأذهان عندما يرغب الباحث في التوصل إلى جملة المصروفات الإسكانية للوحدات التي تقوم الدولة بتوزيعها على الجماعات الفقيرة أو التي تعرضت للكوارث الطبيعية، وعلى أفراد لهم عطاء متميز للدولة.

غير أن مما تجدر الإشارة إليه في هذا الصدد هو أن تكاليف البيوت العامة تختلف بحسب جهة الإشراف في الدولة. وإذا كان متوسط تكلفة إنشاء الوحدة السكنية في تونس قد بلغت 11871 دولارا حسب ما أشارت إليه خطة التنمية فيها، إلا أن التكاليف الإنشائية قد ارتفعت إلى 11950 دولارا عندما قام (صندوق التقاعد والحيطة الاجتماعية) ببناء المساكن للأعضاء المشتركين فيه. وتعتبر المغرب من خير الأمثلة التي يمكن أن يستشهد بها للاختلافات القائمة في تكاليف المباني العامة بحسب جهة الإشراف والتي تقع على النحو التالي:[14]

- 16590 دولارا للبيت الذي تقوم الشركة العامة العقارية ببنائه كإحدى الشركات التابعة لصندوق الإيداع التابع لوزارة المالية.
- 20619 دولارا للمسكن الذي تقيمه المؤسسات الإقليمية للتجهيز والبناء.

وعلى النقيض من ذلك فإن القطاع الخاص يقوم باستثمار الأموال المتوفرة لديه انطلاقا من مبدأ تحقيق الأرباح، حيث لا تتوفر لديه الأهداف الاجتماعية على الإطلاق. وبناء عليه فإنه يوجد هناك من التكاليف للأبنية الخاصة بقدر ما يوجد هناك من شركات المقاولات والأفراد المتعهدين، كما يوجد من الأرقام المالية المتعلقة بالإنفاق بعدد أنواع الأبنية التي يقومون بتنفيذ التصاميم الهندسية والمعمارية لها. وعلى الرغم من معرفة هؤلاء المقاولين والشركات العقارية بالتكاليف الحقيقية للمباني إلا أنهم يطبقون عليها جميعا صمتا مطبقا. ومن البديهي أن تختلف مقادير المصروفات الإجمالية للبيت الواحد عن مثيلاتها العامة والتي تظهر في المغرب على النحو التالي:[15]

- 23700 دولار تكلفة المنزل الذي تقيمه الشركة المغربية للأملاك والعقار.
- 33867 دولارا تكلفة المبنى الذي تقوم ببنائه الشركة الوطنية لتنمية السكن بالكراء.
- 39507 دولارات تكلفة البناية الواحدة التي تعمل الشركة العقارية على

بنائها.

أما تكلفة الإسكان التعاوني فهو عبارة عن مجموع المبالغ المالية الدورية التي يدفعها التعاونيون إلى الجمعيات التعاونية، أو مؤسسات الاقتراض، أو إلى أي جهة ائتمانية أخرى تقوم بتمويل الأعضاء المنضمين إلى هذه الجمعيات، كما يجب أن يدخل ضمن هذه التكاليف الأموال التي يتم دفعها مقدما كأحد الأقساط المبدئية نظير اشتراكهم في الجمعيات التي عقدت العزم على إنشاء الوحدات السكنية لهم. ولما كان القطاع التعاوني يعمل على بيع الأبنية الإسكانية إلى الأفراد من ذوي العضوية بسعر التكلفة دون أن يعمل على تحقيق الأرباح فإن التكلفة الإجمالية للمبنى السكني لا تعدو أن تكون هي نفسها الأموال المدفوعة من قبل هؤلاء الأشخاص إلى الجمعيات المشرفة على البناء.

علما بأن الجمعيات التعاونية لا تقوم بالعمليات الإنشائية. إذ إنها في الغالب تتفق مع إحدى شركات المقاولات أو أحد المتعهدين لبناء المساكن التي يحتاج إليها الأعضاء. وبالقياس فإن عملية وضع التصاميم الهندسية والمعمارية للوحدات الإسكانية المقرر إنشاؤها لا يتم وضعها من الأجهزة التعاونية، بل يمكن أن يتم إعدادها من قبل المكاتب الهندسية الاستشارية. غير أن هذا القول لا يعني أنه في حالة نمو الحركة التعاونية وازدهارها في البلاد أن تظهر الجمعيات التعاونية المتخصصة في أعمال البناء التي تضم جميع الكوادر الفنية الهندسية والحرفية التي يمكن أن تقوم بوضع هذه التصاميم.

كما أنها قد تقوم بتنفيذ جميع المشروعات البنائية التي يتطلبها القطاع التعاوني على غرار الأوضاع السائدة في بعض دول أوروبا الغربية.

7- تكلفة المساكن الجديدة والقديمة:

إذا كانت المساكن الجديدة والقديمة وليدة توزيع البيوت بحسب حداثة البناء فإن المصروفات الإجمالية للبيت الجديد الواحد هي بذاتها التكاليف الجديدة لكل نوع من أنواع الإسكان المختلفة. إلا أن مرور الزمن عليها لفترة معينة لا بد من أن يخرجها من عداد مجموعة المنازل الحديثة إلى إطار المباني القديمة التي تحتاج إلى المبالغ الإضافية بما يعمل على إطالة

العمر الزمني للبناء بغض النظر عما قد ينصرف إليه هذا العمر من المعنى الاقتصادي أو المحاسبي أو الإنشائي أو الوظيفي. ولقد بات واضحا الآن أن هناك الفروقات الكبيرة بين التكاليف الجديدة للمباني والإنفاق الإضافي مما يتطلب رصد الأموال اللازمة للقيام بعمليات الصرف المتعددة في آن واحد.

وإذا ما أردنا أن نقف على حقيقة التكاليف في الإسكان الحديث فإن الأمر يكون لزاما أن يقوم الباحث بحصر جميع المباني من الأصناف التي تم إنشاؤها قريبا، ثم يعمل على دراسة الجهود المالية المبذولة فيها، وبيان مختلف بنود الإنفاق حتى يتوصل إلى الرقم الإجمالي للإنفاق المدفوع في كل منها.

وبناء عليه فانه سوف يتوفر لديه في النهاية البيانات المالية عن التكاليف للوحدات السكنية في مجال الأبنية الانفرادية والجماعية، والحضرية والريفية، وبناء التمليك والتأجير على نحو ما جاءت على ذكره توزيعات المساكن بحسب المعايير المختلفة

وهو الأمر الذي لا يحتاج إلى إعادة الحديث عنه من جديد حيث إن الرجوع إلى تكلفة كل نوع على حدة كفيل بأن يزود القارئ بالتكاليف الجديدة للمنازل التي يرغب في معرفة قيمتها المالية.

أما فيما يتعلق بتكاليف الصيانة فإن الخاصية البارزة لها تقع في ارتفاع المصروفات الإجمالية لنشاط التجديد بحسب ما يتوفر في البلاد من مخزون المباني من الأصول الرأسمالية الثانية. وهي الخاصية التي يمكن أن نجدها بصفة خاصة في الدول المتقدمة دون غيرها من سائر الأقطار. وإذا ما أردنا أن نرجع ذلك إلى سبب ما فإنه يعود إلى حداثة البناء في بلدان العالم الثالث، نظرا للسياسات الإنشائية المتحدة منذ حصولها على الاستقلال السياسي. أما البلاد المتقدمة فإن رصيدها من البنايات قد أصبح في حكم النماذج الأثرية القديمة التي تتطلب المقادير المتزايدة من الإنفاق المالي.

وبينما يبلغ حجم نشاط الصناعة في الأقطار النامية 10- 15٪ فإننا نجد أن هذه النسبة تتراوح ما بين 25 و35٪ في البلدان الصناعية[16].

كما أن أهمية المصاريف لأغراض الإصلاح تظهر بشكل خاص في

الدول التي تعاني من انتشار الأحياء الفقيرة غير المعيارية. إذ إن السياسة الواجب اتخاذها تعتمد على ما يسمى باقتصاديات التحسين (economics of improvement) من حيث إعادة إسكان المحتاجين في مواقع جديدة، أو إدخال التحسينات الرأسمالية على المباني القديمة.

وليس من السهل على المرء أن يدلي بالرأي القاطع في هذا الصدد ما لم يتم إجراء الدراسة الميدانية للبدائل المطروحة، ومعرفة حجم التكاليف المالية لكل بديل على حدة كما أن المعرفة يجب أن تتناول جميع بنود النفقة التي يتألف منها هذا الجانب من الدراسات الاقتصادية[17].

ومما يساعد على زيادة حجم الإنفاق لأغراض التجديد عدم توفر الجودة فيما يتم إنتاجه من مواد البناء ذات المنشأ الوطني.

كما أن وجود الميول الفردية لمجاوزة التصاميم الموضوعة (over-design) يدخل ضمن هذه الأسباب. علما بأن وجود الإنتاج المرفوض من المصانع يعتبر من الدوافع التي تعمل على ارتفاع مقادير المصروفات المالية لأغراض التحديث.

وعلى الرغم من أهمية هذه الاعتبارات إلا أن السبب الحقيقي في عدم توفر الوعي بأهمية عمليات الصيانة الدورية المثمرة للأبنية القديمة والجديدة على حد سواء، مما يؤدي إلى تراكم الأبنية المستهلكة عاما بعد عام. غير أن انهيار إحدى البنايات الآيلة للسقوط على الأرض قد يحرك الباعث على إجراء بعض التصليحات المؤقتة ليتجمد النشاط ثانية، ثم يبدأ مع ظهور الحلقات الأخرى من مسلسل السقوط للأبنية المتهدمة فوق رؤوس المقيمين فيها.

ويختلف مقدار حجم النشاط التجديدي بحسب مجموعة كبيرة من الاعتبارات، والذي قد يكون عامل الاختلاف في المكان الجغرافي من العوامل الهامة في هذا الموضوع. ولقد بلغ متوسط تكلفة ترميم المسكن الواحد في المغرب حوالي 11778 دولارا، أي أنه يشكل نسبة 8, 35٪ من كلفة البناء. ويبين الجدول رقم (3- 4) متوسط تكاليف البناء والترميم في المملكة المغربية خلال الفترة (1974-1979). وهكذا تتم لنا معرفة ما يتعلق بتكلفة الوحدة الإسكانية من الخصائص المالية، وهي التي ترتبط ارتباطا وثيقا بتكلفة أنواع الإسكان على اختلاف أنواعها وفقا لما جاءت به توزيعات المساكن

جدول رقم (3 _ 4)
متوسط تكلفة بناء المسكن الواحد والترميم في المغرب
(1974_ 1979)

السنة	كلفة البناء	كلفة الترميم	تكلفة الترميم %
1974	23700	9859	41.6
1975	26378	9148	34.7
1976	34673	12205	35.2
1977	41403	12892	31.2
1978	35147	11423	32.5
1979	36284	15144	41.7
المتوسط	32931	11778	35.8

- القيمة: دولار أمريكي، سعر الصرف يبلغ (1 درهم = 0.237 دولار)

المصدر :

المغرب . وزارة السكنى واعداد التراب الوطني . مديرية السكني . المرجع سابق الذكر . جدول رقم 5، ص12.

انطلاقا من المعايير المختلفة فيها. غير أن هذا القول لا يعني عدم ضرورة ذكر بعض السمات المشتركة العامة لهذه الوحدة التي تتمثل في وجود التفاوتات الكبيرة للمصروفات الإجمالية لأحد المنازل. كما أنها الخاصية نفسها التي وجدت بين وحدات القياس للإنفاق الإسكاني في مختلف بلدان العالم لتكرر وجودها على هذا المستوى لنجد الفارق الكبير جدا الذي يقع في تكلفة المبنى الواحد الذي يبالغ 150 دولارا في الفلبين، وذلك المبنى الذي يتكلف 184300 دولارا في بعض الدول العربية.

ولما كان الدخل يعتبر من العوامل الأساسية التي تتوقف عليها عملية التنمية الإسكانية في البلاد، فإن تراكم الفوائض المالية في الجمعيات

النفطية قد جعل البلاد التي ظهر فيها النفط تنفرد بالقدرة الكبيرة على الإنفاق سواء أكان ذلك على النطاق القومي أم النطاق الفردي. وهو الأمر الذي أدى إلى وجود الاختلافات الكبيرة بين الأقطار المصدرة للنفط من جهة، والبلدان التي تعتمد على تصدير الحاصلات الزراعية والثروات المعدنية ماعدا الزيت من جهة أخرى فيما يتعلق بالمصروفات الإسكانية. وإلا لما بلغ سعر المتر الواحد من الأرض في الكويت 18430 دولارا في حين لم يرتفع ثمن هذا المتر عن 390 ,1 دولارا في ساحل العاج في أفريقيا. ويمكن للمرء أن يتصور حجم الفجوة بين هاتين الدولتين من خلال هذا المؤشر وغيره من وحدات القياس الخاصة بالتكاليف الإسكانية.

وتعتبر دول جنوب شرق آسيا من اكثر دول العالم انخفاضا من حيث تكلفة المبنى الإسكاني الواحد حيث بلغ الإنفاق الإجمالي له 570 دولارا في الهند، و1670 دولارا في هونج كونج. كما يأتي بعدها مجموعة البلدان النامية الأخرى التي يعتمد اقتصادها القومي على النشاط الزراعي. علما بان هناك علاقة موجبة بين هبوط مؤشرات التكاليف الإسكانية وإعداد السكان، في بلد ما. ومن البديهي أن تقل التكلفة مع تزايد العدد الإجمالي للسكان، وذلك لانخفاض مستوى دخل الفرد السنوي، وإلا لما وصلت تكلفة البيت الإسكاني في مصر 3799 دولارا عام 1981.

كما أن ما يقال عن تكلفة الوحدة السكنية قد بلغت في المتوسط ما بين 5000 و 6000 دولار في القارة الإفريقية أمر فيه قدر كبير من عدم الدقة[18]. وهذا يرجع إلى أن الباحث لم يحاول تحديد نوعية البناء السكني الذي يرتبط به هذا المتوسط هذا كله بالإضافة إلى عدم بيان الدولة الإفريقية التي يمثلها هذا الرقم الإجمالي. وعلاوة على ذلك فإنه قد جاء خلوا من الفترة الزمنية التي تعبر عنها هذه التكاليف. وبمعنى آخر فان هذا المبلغ للمصروفات الإسكانية قد تجاهل اثر عامل المكان الجغرافي، والفترة الزمنية، النموذج الإسكاني، وهي العوامل الثلاثة التي تمارس في الغالب أكبر الأثر في عمليات الإنفاق السكني عن غيرها من بقية العوامل في بلدان العالم المختلفة.

ثانيا: تكلفة المتر المربع الواحد:

وهي الوحدة الثانية من وحدات القياس المستخدمة في احتساب التكاليف

الإسكانية إن لم تعتبر من المؤشرات الأساسية التي يمكن بواسطتها تقدير تكلفة المبنى السكني من خلال الأمتار المسطحة التي يتألف منها. وما أن يتم معرفة عدد الأمتار المربعة التي يشتمل عليها أحد الجدران الجانبية حتى يمكن بالتالي معرفة المساحة الإنشائية للجدران والسقوف. ويحرص الحرفيون على معرفة تكلفة هذه الوحدة عند عمليات الدهان، والتكسية (التبطين)، والتبليط، والصقالة حتى تتوفر لديهم القدرة على احتساب الأجور اليومية لهم، كما يتم استخدامها من قبل الشركات المتعهدة عند إعداد المناقصات العامة والمقاولين الصغار لأخذ المقاولات الفرعية من الباطن. إلا أن المعرفة الشاملة للتكاليف المتعلقة بهذه الوحدة تعني الوقوف على مفرداتها التي تقع في النواحي التالية:

- تكلفة المتر المربع من الأراضي السكنية.
- تكلفة المتر المربع الواحد من البناء.
- تكلفة المتر المربع من خدمات تحسين الأراضي.

١ – تكلفة المتر المربع من الأراضي السكنية:

تعتبر الأراضي السكنية من الموارد الاقتصادية التي تدخل في العملية الإنشائية بقطاع الإسكان. وهو العامل الذي سرعان ما يتجه إليه تفكير المرء أول وهلة عند رغبته في شراء أحد البيوت أو إقامة المبنى الذي يحلم به. ويقصد بالأراضي الإسكانية على هذا النطاق الأراضي البور الخالية (raw land) التي لم يجر عليها تحسين ما بتزويدها بأي من الأطر الأساسية اللازمة للحياة اليومية للإنسان. كما أن من المعاني التي تنسحب على هذه الأراضي قيام الهيئات المحلية أو البلديات الموجودة في البلاد بتجديد المناطق السكنية التي سيقام عليها الأبنية، وتقسيمها الأراضي الصالحة للسكن إلى المساحات الأرضية الصغيرة.

وإذا كان وجود عوامل التكلفة في قطاع الإسكان قد ظهر أثره في وحدة التكاليف المتعلقة بالمبنى الإسكاني نفسه، إلا أنها سرعان ما يظهر تأثيرها في هذا المقياس أيضا. وهو الوجود الذي لا بد من أن يتمخض عنه الاختلافات السعرية القائمة في المتر المربع الواحد من الأراضي السكنية. وعلى الرغم من أهمية هذه. الدوافع جميعها في اختلاف المصروفات إلا

أن هذه الدراسة سوف لن تتعرض إليها هنا من جديد لمعرفة تأثير كل عامل على حدة، بل إنها سوف تقتصر على تبيان بعض الاعتبارات التي تتعلق بهذا المؤشر من حيث الاعتبار الجغرافي، وعامل المدة، والجهة التي تقوم بأعمال بيع الأراضي سواء أكان ذلك من قبل الأفراد أم من قبل الحكومات التي تتعاطى بعض الأنشطة العقارية.

ولقد صار واضحا الآن أن الاختلاف في وحدة التكاليف الإسكانية في المناطق الجغرافية قد أصبح من الأمور البديهية التي لا تحتاج إلى إقامة البرهان عليها، سواء أكان ذلك بالنسبة للبيت السكني نفسه أم لوحدة المتر المسطح. أي أن الفوارق في أسعار المتر المربع الواحد للأراضي بحسب الموقع لا بد من أن تظهر في حالة إذا ما كانت الأرض في داخل المدينة أو خارجها، ومما لا خلاف فيه أن العلاقة العكسية القائمة بين أثمان الأراضي من جهة، والبعد المكاني عن المراكز الحضارية من جهة أخرى تعتبر من الخصائص الاقتصادية لهذا المؤشر القياسي. ولقد وجد أن قيمة المتر المربع في سيؤول (كوريا الجنوبية) تبلغ 30 , 2 دولار في خارج العاصمة بينما يصل إلى 1000 دولار في وسطها. كما لا تختلف هذه العلاقة في ساحل العاج التي بلغ فيها سعر هذا المتر 40 , 0 دولار خارج البلاد بينما وصل إلى 390 , 1 دولار في وسط المدينة (ابدجان).

وإذا ما أردنا أن نقيم المقارنة المشتركة على المستوى الدولي فإن الفرق كبير جدا حيث يبلغ الفرق بين البلدان 5 , 13 ضعفا لدى أحد الباحثين في عام 1970. إلا أن عدم حداثة الأرقام لا بد من أن تؤدى إلى غياب الدقة في النتائج التي تم التوصل إليها، حيث أدخل الباحث الكويت-التي تعتبر من الدول النفطية-في عداد الدول التي تتميز بانخفاض تكلفة وحدة المتر. وبناء على ذلك فإنه يمكن تقسيم الدول إلى قسمين:

أ- الدول التي تتميز بانخفاض تكلفة الأراضي السكنية وهي: الهند، والعراق، والأردن، والكويت حيث بلغ متوسط تكاليف شراء المتر المربع الواحد 1 , 1 دولار.

ب- البلاد التي تنفرد بارتفاع تكاليف الأرض الإسكانية وهي: كوريا، ولبنان، والفلبين، وجمايكا حيث يرتفع فيها ثمن المتر المربع إلى 5 , 4 دولار.

كما أن أثر العامل الجغرافي في إيجاد الاختلافات العرية قد وجد في

القطر العراقي حيث بلغ أقل سعر للمتر المربع في محافظة بغداد 58 , 101 دولارا علما بأن المتوسط العام في البلاد قد بلغ 95 , 253 دولارا. غير أن هذا القول لا يعني عدم وجود الارتفاعات الكبيرة في ثمن المتر المربع بحسب بعض المناطق السكنية ليبلغ 32 , 406 دولارا[19]. كما أن الكويت نفسها لم تسلم من هذه الاختلافات في الأثمان حيث وجد أن سعر المتر الواحد في بعض الإحياء الإسكانية قد وصل حوالي 86 , 36-66 , 62 دولارا ثم ارتفع الثمن في المناطق الأخرى إلى 80 , 541-50 , 1002 دولار. وهذا كله يدلل على أهمية هذا العامل في إيجاد التباين في وحدة القياس نفسها.

ومن الضروري أن تطرأ الزيادة في أسعار الأراضي السكنية مع مرور الأيام والأعوام، وإلا لما بيع المتر الواحد في الكويت ب 40 , 276 دولارا عام 1974 ثم قفز إلى 60 , 5897 دولارا بعد ثلاث سنوات أي في سنة 1977. كما أن ثمن المتر المربع البالغ 80 , 165 دولارا في إحدى المناطق قد ارتفع هذا العام إلى أرقام خيالية إذ تراوح سعره ما بين 14744-18430 دولارا. وبالإضافة إلى ذلك فإن تونس قد ظهر فيها تأثير هذا العامل، إلا أن حجم التغيير لم يكن كبيرا إذ ارتفع من 56 , 9 دولارا عام 1975 إلى 34 , 14 دولارا عام 1980. ولا تعني هذه الأرقام عدم بيع القطع الأرضية منها بمبلغ 73 , 16 دولار/ م 2 وبيع البعض الآخر منها بثمن لا يقل عن 90 , 23 دولار[20].

ويلاحظ أن هناك فجوة كبيرة بين الأثمان التي تبيع بها الدولة الأراضي للفئات المحتاجة، وبين الأسعار التي يتم التعامل بها من خلال السوق العقارية. ولا أدل على ذلك من أن المؤسسة العامة للإسكان في الكويت تقوم ببيع المتر المربع الواحد من الأراضي التي يتم استلامها من البلدية بالمجان بسعر زهيد لا يزيد عن 84 , 1 دولارا في حين أن سعره بالسوق يصل إلى 60 , 68 دولارا[21]. ولا تقتصر المسافة بين الرقمين على هذا النحو، إلا أن أعمال المضاربة العقارية قد جعلت الفارق بين السعر الحكومي والسعر الاقتصادي كبيرا جدا على نحو ما أشير إليه من قبل.

2- تكلفة المتر المربع الواحد من البناء:

وهي التكلفة ذات البعد الآخر الذي يتعلق بوحدة المتر المربع باعتباره أحد وحدات القياس للتكاليف الإسكانية. ولئن كانت هناك العوامل المشتركة

التي تؤثر في الاختلافات السعرية لهذه الوحدات، إلا أن تكلفة المتر المربع الواحد من البناء قد أوجدت بعض الدوافع الأخرى التي ساعدت على تأكيد هذه الفرو قات في المصروفات السكنية. وهنا يظهر دور المواد الإنشائية المستخدمة في عمليات البناء الإسكانية. ومن الأهمية بمكان أن تتابع اثر كل عامل على انفراد لمعرفة كيفية تأثيرها في أثمان العمليات الإنشائية في قطاع الإسكان.

وأول ما يتراءى للقارئ وجود التباين في تكاليف البناء على مستوى بلدان العالم حيث استطاع (Orville Grimes) أن يعقد المقارنة بين بعض الأقطار الآسيوية والإفريقية والأمريكية البالغ عددها ١١ دولة. ولقد خرج بالنتائج التالية كما تعبر عنها الأوضاع السكنية عام 1970 :[22]

- إن متوسط تكلفة سعر المتر المربع الواحد من البناء قد بلغ 40 , 46 دولارا في هذه الدول.

- إن الحد الأدنى لتكلفة بناء المتر المربع قد وصل إلى 0 , 25 دولارا في الهند ويليها كل من سوريا 25 , 32 دولارا، ولبنان 52 , 32 دولارا، والعراق 84 , 35 دولارا، والأردن 69 , 39 دولارا، وسيلان 33 , 42 دولارا، .

- إن الحد الأقصى لتكاليف تشييد المتر المربع قد بلغ 60 , 73 دولارا في جمايكا حيث تعتبر من أعلى المستويات لتحتل المرتبة الأولى لتأتي بعدها الكويت 86 , 64 دولارا، وكوريا 0 , 61 دولارا، والفلبين 3 , 51 دولارا، والسعودية 41 , 48 دولارا.

وتقترب تكاليف التشييد الإجمالية / م 2 في إفريقيا من المتوسط العام الدولي، إلا أنها تقل عنه بمقدار قليل ليبلغ 20 دولارا. علما بأن تكلفة الحد الأعلى لبناء المتر المربع الواحد فيها يزيد كثيرا عن هذا المتوسط ليبلغ في حدود 80-١٠٠ دولار[23]. ويرجع ارتفاع الإنفاق الإسكاني في القارة الأفريقية إلى المواد البنائية التي يتم استيرادها من الخارج، وعدم توفر الأيدي العاملة بما فيها الكوادر الهندسية والحرفية. ومن المعروف أن الدول النامية تعتمد كثيرا على استيراد المواد الإنشائية من الدول الصناعية، وخصوصا فيما يتعلق بالأساسية منها كالحديد والإسمنت وغيرها من الأصناف.

وتتدرج البلاد العربية في مجموعة البلدان ذات المستويات المنخفضة للمصروفات الإسكانية الخاصة بأعمال التشييد. وإذا ما أردنا أن نصدر

عليها مثل هذا الحكم من خلال المتوسط العام فإنه يبلغ في كل من سوريا ولبنان، والعراق والأردن 07 ,35 دولار/م^2 وهو يقل عن المتوسط الدولي بمقدار 96 ,10 دولار/ م^2. وهنا تأتي أهمية التفرقة بين الدول العربية المصدرة للنفط، والأقطار العربية التي لم تنضم إلى منظمة البلدان العربية المصدرة للنفط (الاوبيك). وهي التفرقة التي جعلت هذا المتوسط يبلغ في كل من الكويت والسعودية 63 ,56 دولارا /م^2. وهو وإن كان يقل عن المتوسط العالمي، إلا أنه في الوقت نفسه يزيد عن البلاد العربية غير النفطية بمقدار 56 ,21 دولارا للمتر المربع الواحد.

وإذا ما أردنا أن نقيس حجم الفارق في تكلفة التشييد والبناء خلال الفترة (1963-1978) فإننا لا بد من أن نجد أن الأثمان قد تضاعفت خمس مرات خلال 15 سنة. ولقد بلغ ثمن المتر المربع في بداية هذه الفترة 36 ,7 دولارا، ثم ما لبث أن ارتفع إلى 04 ,11 دولارا مع نهاية عام 1970 في مصر. إلا أن تزايد الطلب الكلي على الوحدات الإسكانية قد أدى إلى حدوث الزيادة المفاجئة في قيمة المتر المربع تصل إلى 80 ,36 دولارا سنة 1978[(24)]. كما يتوقع أن تزداد الأسعار ارتفاعا ليس في مصر وحدها، بل في جميع دول العالم لوجود الأسباب ذاتها التي تدعو إلى هذه الزيادة.

ولما كانت وحدات القياس التكليفية يتأثر بالجهة المشرفة على قطاع الإسكان، فإن أثر هذا العامل لم يقتصر على نطاق بيع الأراضي السكنية، أو تكلفة إنشاء المباني الإسكانية، بل ظهر على هذا المستوى أيضا. ولما كانت الأهداف المسيطرة على كل من القطاع الخاص والقطاع العام مختلفة فإن الاختلاف في تكاليف التشييد أمر ضروري بينهما. ولا أدل على ذلك من أن القطاع الاشتراكي في العراق قد قام بإنشاء المباني الإسكانية التي تكلف 31, 84 دولارا للوحدة المترية المربعة، أما في القطاع الخاص فقد زادت هذه التكاليف بمقدار 62 ,1 مرة لتصل التكلفة إلى 79 ,136 دولار/م^2. ويعتبر الفرق بين السعرين البالغ 48 ,52 دولارا هامش الربح للأفراد والمقاولين لأعمال البناء.

وبالإضافة إلى الاعتبارات السابقة فإن الموارد الدخلية للفئات السكانية تلعب دورا كبيرا في المصروفات الإجمالية البنائية. وإذا كانت تكلفة بناء المتر المربع الواحد يبلغ في المتوسط في الأردن 04 ,158 دولارا فإن هذا

الرقم ينخفض لدى الجماعات المتدنية من الدخول إلى 68, 129 دولارا/ م 2 في حين يزيد قليلا ليصل إلى 89, 145 دولارا لكل من الأمتار المربعة للأشخاص من الدخول المنخفضة. وعلى الرغم من تساوي الأفراد من ذوي الدخول المتوسطة من حيث الاسم في جميع الأقطار، إلا أن مقدار ما يدفعه كل فرد من هؤلاء الأشخاص يختلف باختلاف الدول. فهو يبلغ في الكويت 74, 331 دولارا للمتر المربع الواحد بينما ينخفض هذا الرقم إلى النصف للأفراد من الطبقة المتوسطة في الأردن ليصبح 10, 162 دولار/ م^2 عند القيام بتشييد المساكن الخاصة بهم.

كما أن الإسكان الفاخر يتقارب مع المساكن المتوسطة من حيث تكاليف التشييد، ولئن بدت المسميات متقاربة من حيث المعنى إلا أن الاختلافات السعرية للمتر المربع لمصاريف البناء كبيرة جدا فهو يتضاعف بمقدار 6, 2 مرة في كل من هذين البلدين العربيين. بينما تصل هذه التكاليف إلى 52, 194 دولارا /م^2 في الأردن لا تلبث أن ترتفع فجأة لتبلغ 04, 516 دولارا لهذه الوحدة في الكويت عام 1977 بعد أن سجلت فيها مبلغا قدره 16, 221 دولارا سنة 1974. علما بأن الارتفاعات في التكاليف العراقية لأغراض البناء لم تكن متشابهة مع الكويت على الرغم من اعتبارها من الدول العربية النفطية المجاورة لها، حيث كانت 02, 237 دولارا /م^2، ثم أصبحت 80, 336 دولارا مع نهاية الفترة الزمنية نفسها[25].

وتعتبر وحدة المتر المربع من أكثر الوحدات القياسية الإسكانية تأثرا بالمواد الإنشائية التي تدخل في عمليات الإنتاج بقطاع الإسكان. وهي المواد التي تؤثر ارتفاعا وانخفاضا فيما يتم إنفاقه من الأموال أثناء قيام الناس ببناء البيوت اللازمة لهم. ومن الضروري أن تتوفر العلاقة الطردية بين المصروفات السكنية والمواصفات الحديثة للتشييد، ولقد وجدت الصعوبات التالية حول هذا الشأن[26]:

- إن تكلفة المتر المربع يبلغ على الأقل 200 دولار في المباني ذات المواصفات الجيدة، أو بمتوسط قدره 100-300 دولار/م^2.

- إن تكاليف وحدة البناء من الأمتار المسطحة تبلغ دولارين في المباني التقليدية في القرى والأرياف، وبمتوسط قدره 3- 10 دولارات للوحدة المترية الواحدة.

وهنا يظهر دور التصنيع للمواد البنائية كأحد العوامل الجديدة التي تؤثر في تكاليف وحدة القياس المترية. وليس هناك من اتفاق حول ما إذا بلغت النفقة في مصر 04, 11 دولارا للمتر المربع الواحد ثم ليرتفع هذا الرقم خلال عام أي في نوفمبر 1971 إلى 240 دولار لما يتم تصنيعه من المساكن الجاهزة. وإذا كان المتوسط الدولي العام لتكاليف التشييد للمتر المسطح من أعمال البناء غير المصنع قد بلغ 60, 46 دولارا/م^2 فإن الفارق بين ما تم تصنيعه وما لم يتم تصنيعه قد بلغ 6, 193 دولارا/م^2 قد يسقط الحجة التي تقول إن تخفيض تكاليف الإنشاء يعتبر أحد الأهداف التي تقف وراء الصناعة الجاهزة في قطاع الإسكان. وبناء عليه فإن زيادة المصروفات بمقدار 2, 5 ضعفا في البناء المصنع عن نظيره من البناء التقليدي سوف لن تكون من الدوافع التي تعمل على نهوض الصناعة الإنشائية في المستقبل.

وعلاوة على ذلك فإن التفرقة بين المنازل الإسكانية، والأبنية التجارية، والمباني الصناعية أمر على قدر كبير من الأهمية حيث تختلف تكاليف البناء من نشاط لآخر وفقا لهذا التقسيم. وعلى كل حال فإن الإنفاق الإجمالي على العمليات الإنتاجية السكنية تجعله يحتل مركز الوسط من حيث التكاليف الإنشائية التي بلغت المقادير التالية لكل منها[27].

- 06, 140 دولارا للمتر المربع الواحد في الأبنية التجارية.
- 22, 138 دولارا للمتر المسطح في الأبنية السكنية.
- 01, 129 دولار/ م 2 في البناء الصناعي.

ومما يجدر ذكره في هذا المقام من قبل أن نأتي إلى نهاية الحديث عن الوحدة المترية لتكاليف التشييد هو أن تكلفة المتر المربع الواحد من البناء لا تشتمل على المبالغ المالية المدفوعة عند شراء الأراضي المخصصة لأغراض الإسكان ما لم ينص على ذلك صراحة، أي أن الفصل بين كل من مصروفات البناء من جانب والتكاليف الشرائية للمواقع الأرضية التي ستقام عليها البنايات في المستقبل من جانب آخر أمر يحق ألا يتغافل عنه القارئ عند الحديث المالي عن أنواع التكاليف المتعلقة بوحدة القياس المترية. وهو الموضوع الذي لا يوجد فيه الوضوح الكامل في كثير من المؤلفات التي تناولت الجهود المالية المتعلقة بقطاع الإسكان. وخروجا من هذا المأزق فإن الإثارة إلى

تكاليف النشيد بعبارة (دون ثمن الأرض) أمر على جانب كبير من الأهمية في الدراسات الاقتصادية لإزالة اللبس والغموض.

3- تكلفة المتر المربع من خدمات تحسين الأراضي:

تعتبر المرافق والخدمات العامة من عوامل الإنتاج الإسكاني حيث تعمد الحكومة إلى تزويد الأراضي السكنية بما تحتاج إليه من مفرداتها. وتسمى عملية تزويد المواقع الأرضية بما يلزمها من المياه والطاقة والمجاري الصحية والأمطار وطرق النقل والمواصلات تحسين الأراضي الخالية البور. غير أن الأطر الأساسية التي يتم تعمير الأراضي السكنية وغير السكنية بها لا تعتبر من السلع الحرة التي لا أثمان لها، بل على العكس من ذلك فإنها تعتبر من السلع الاقتصادية النادرة التي لا بد من أن تكلف الهيئات الإدارية المشرفة الأموال الطائلة. ومن هنا فقد جاء حرص السلطات المالية على احتساب جميع المصروفات عند توفير ما تحتاج إليه المنازل من الخدمات العامة.

ومن الضروري أن تتخذ الوحدة المترية كأحد المؤشرات لقياس ما تم دفعه من الأموال في عمليات تعمير الأراضي (Land-Servicing). وهكذا تصبح تكلفة المتر المربع الواحد من خدمات تحسين الأراضي من الأبعاد الثلاثة التي تستخدم عند احتساب النفقات المالية في مجال قطاع الإسكان. علما بأن ما ينطبق عليها من المؤثرات التي تعمل على زيادة التكاليف أو انخفاضها هي الأسباب نفسها التي تؤثر على هذا المقياس عند استخدامه لمعرفة مقدار تكلفة التشييد، أو أثناء عمليات البيع والشراء للأراضي المخصصة لأغراض الإسكان. إلا أن هذا الأمر لا يتطلب إعادة دراسة العوامل التي تؤثر في قيمة المتر المسطح على هذا النطاق بعد أن أصبحت معروفة لدى الجميع، بل تكتفي هذه الدراسة بمعالجة أثر الاختلاف الجغرافي في ما تم بذله من النفقات.

ومن الضروري أن تختلف الوحدة المترية من تكاليف تعمير الأراضي السكنية أسوة بغيرها من المؤشرات القياسية التي تتعلق بهذا المعيار نفسه لتكلفة التشييد أو لثمن المواقع الأرضية المعدة للبناء. ولقد رؤى أن الكويت في عام 1970 قد سجلت أعلى تكلفة حيث بلغت 19 , 5 دولارا /م^2 وهو يزيد

عن المتوسط العام لما يتم إنفاقه على عمليات التحسين والبالغ 28, 3 دولارا للمتر المربع الواحد، أي بفارق قدره 91, 1 دولارا، علما بأن الهند قد بلغت فيها تكاليف إدخال المرافق والخدمات العامة إلى البيوت أقل مستوى ممكن، حيث بلغت المصروفات الإجمالية65, 1 دولارا/م^2، أي أن الكويت يزيد ما تنفقه على عمليات التحسين بمقدار ثلاثة أضعاف. ويبين الجدول رقم (3-5) تكلفة وحدة القياس المترية لمكونات الإنشاءات السكنية لعام 1970.

جدول رقم (3 _ 5)

تكلفة المتر المربع الواحد من مفردات الإنشاءات السكنية في بعض البلدان النامية 1970

البلد	تكلفة الأرض	تكلفة خدمات الأرض	تكلفة الانشاءات
الهند	0.49	1.65	25.000
العراق	0.70	2.87	35.84
جمايكا	6.63	4.74	73.60
الأردن	1.40	3.18	39.69
كوريا	2.25	3.97	61.00
الكويت	1.68	5.19	64.86
لبنان	4.00	2.82	32.52
الفلبين	5.18	1.50	51.03
السعودية	2.77	3.87	48.41
سيري لانكا	1.00	3.36	42.33
سوريا	2.41	2.58	32.25

-القيمة : دولار / م2

-المصدر : -

-Grimes, orville, F. Jr. op. cit.,pp.49 - 131.

وإذا ما أردنا أن نعقد المقارنة بين بعض الدول النامية التي جاء الباحث على ذكرها من حيث الخدمات التي تم تزويد الأراضي بها، وتكاليف التشييد،

وتكلفة عمليات شراء الأراضي الإسكانية فإنه يمكن التوصل إلى النتائج التالية:

1- تعتبر معظم دول جنوب شرق آسيا من أقل دول العالم من حيث المصروفات الإنشائية على هذه المكونات حيث تتصدر الهند قائمة هذه البلدان لبلوغ التكاليف الإجمالية للمتر المربع الواحد منها 9 دولارات. ويجوز أن نرجع ذلك إلى انخفاض مستوى الدخل الفردي، وإلى زيادة أعداد السكان السنوية.

2- تعتبر بلاد القارة الأمريكية التي تمثلها جمايكا من أكثر الأقطار النامية ارتفاعا للنفقات في القطاع الإسكاني حيث بلغت تكاليف البناء 60 , 73 دولارا / م^2 , و 63 , 6 دولارا / م^2 من الأراضي السكنية، 74 , 4 / م^2 من تكلفة خدمات تحسين الأراضي. كما أن المتوسط العام لهذه التكاليف قد بلغ 3 , 28 دولارا وهو يزيد عشرة أضعاف على المتوسط العام للمصروفات الإجمالية على بنود الإنشاء. ويجوز أن ترجع أسباب هذا الارتفاع إلى عدم استقرار الأوضاع الاقتصادية والسياسية في الدول الأمريكية، وانتشار موجة ارتفاع الأسعار لجميع السلع والخدمات فيها.

3- تعتبر البلاد النفطية التي تعبر عنها الكويت من أكثر دول العالم اهتماما بموضوع الخدمات أيا كان نوعها الإسكاني وغير الإسكاني. وهذا يرجع إلى حداثة نشأة هذه البلدان، وإلى ارتفاع الدخل القومي فيها، وإلى قدرة الأفراد على الإنفاق. ولا أدل على ذلك من أن الكويت قد سجلت أعلى تكلفة من حيث الخدمات السكنية حيث بلغت جملة الإنفاق على المكونات الإسكانية الثلاثة 91 , 23 دولارا للمتر المسطح الواحد.

4- يبلغ المتوسط العام لما يتم صرفه على المفردات الإنشائية في قطاع الإسكان 9 , 17 دولارا / م 2، وهي التكلفة التي يمكن الرجوع إليها لتحديد مقادير الزيادة أو النقصان لكل دولة على حدة.

ولن تعير هذه الدراسة ما تثيره الآراء من أوجه النقد المختلفة للأقطار التي وقع اختيار الباحث عليها في معرض المقارنة بين بلاد العالم الثالث للتكاليف البنائية.

غير أن أهمية ارتباط هذه البنود الثلاثة سويا قد يظهر في إمكانية إيجاد معاملات الاحتياجات القائمة بين كل منها حيث يبلغ هذا المعامل بين

تكلفة الأرض، وتكاليف خدمات التعمير، وتكاليف التشييد 1 : 3 , 1 : 3 , 17،
أي أن الإنفاق للدولار الواحد عند شراء أحد المواقع السكنية في عام 1970
لا بد من أن يتطلب صرف مبلغ 3 , 17 دولارا على إقامة المبنى السكني
نفسه في حين أن الخدمات الإسكانية نفسها لا تحتاج إلا إلى 30 , 1 دولارا.
وبتعبير آخر فإن تكاليف البناء نفسها هي التي تستحوذ على معظم دخل
الإنسان الذي يرغب في إقامة أحد المنازل وفقا للبيانات الإحصائية في
مطلع السبعينات.

غير أن الأثر المباشر لتحسين الأراضي السكنية لا بد من أن يظهر في
ارتفاع أثمان القطع الأرضية التي تم شق الطرق للنقل والمواصلات من
جانبها، وتعبيدها من قبل السلطات الحكومية. وهي الآثار الاقتصادية
التي سوف يترتب عليها إعادة توزيع الدخول لصالح ملاك الأراضي وأصحاب
الإقطاعيات العقارية. كما أن عدم قدرة الأفراد من ذوي الدخول المتوسطة
والمنخفضة على شراء إحدى هذه القطع لا بد من أن يدخل في عداد الآثار
السلبية لعمليات التعمير مما يتطلب الأمر ترشيد السياسات المتخذة في
هذا الشأن. إلا أن إطلاق العنان للقوى المؤثرة قي جهاز الثمن لتحديد
الأسعار للتجزئات السكنية بناء على رغبة بعض الأشخاص لا بد من أن
يودي بكثير من الآثار الإيجابية لعملية التنمية الاقتصادية والاجتماعية في
البلاد.

وتستخدم الحكومات عادة السياسات المالية المتعلقة بفرض الضرائب
المباشرة على الملاك كوسيلة لاسترداد الأموال المدفوعة في موجز الأطر
الأساسية للمواقع الأرضية. إلا أن الملاحظ من خلال سلوك أصحاب
الأراضي أنهم في الغالب يتهربون من دفع الضرائب المقررة عليهم من قبل
الدولة إن لم يعمدوا إلى التقليل من قيمة الأراضي عند إجراء عمليات
التقدير لما يجب أن يتم دفعه من الأموال الضريبية. كما لن يتوان كل منهم
عن نقل العبء الضريبي للمشترين الجدد حتى يتحمل الأقوام الذين يرغبون
في الحصول على أحد المواقع حقيقة ما تفرضه الدولة من الضريبة على
الملاك.

وهو الأمر الذي لا بد من أن يزيد من جملة المصروفات عند بناء أحد
المساكن.

ثالثا: تكلفة الغرفة الواحدة:

تعتبر تكلفة الغرفة من المقاييس المستخدمة لاحتساب التكاليف الإسكانية جنبا إلى جنب مع الوحدات الأخرى مثل: المبنى الإسكاني والوحدة المترية في مجال شراء الأراضي وبيعها، أو في عمليات التحسين، أو البناء. غير أن هذا المؤشر القياسي لم يحتل في الدراسات الاقتصادية الأهمية نفسها التي خلعها الكتاب على غيره من المعايير مما قد يوحي إلى القارئ أنه من الوحدات القياسية غير الأساسية. ولكن على الرغم من وجود هذه الخاصية إلا أن المصروفات الإجمالية لأحد المساكن لا بد من أن تتوقف على المكونات التي تشتمل عليها من عدد الحجرات والإضافات الأخرى المتعلقة بها.

وبناء عليه فإن وحدة القياس الخاصة بالحجرة الواحدة لا بد من أن تدخل في عداد المؤشرات لمعرفة جملة الإنفاق السكنى. ويجوز أن نذكر هنا أن من العيوب البارزة التي تتعلق بهذا المعيار هو عدم وجود الغرفة المعيارية ذات البعد الواحد من حيث المساحة طولا وعرضا مما يستدعي وجود الأرقام العديدة للتكاليف التي لا حصر لها تبعا لاختلاف المساحة الأرضية للحجرات التي يتألف منها المنزل الإسكاني. وخروجا من هذا المأزق فقد تم الاتفاق على أن تكون تكلفة الغرفة الواحدة 2000 دولار بغض النظر عن هذه المساحة سواء أكانت الحجرة للنوم أم الحمام أم المطبخ[28]. وبتعبير آخر فإن الوقوف على التكلفة الإجمالية للبناية السكنية لا يتطلب أكثر من معرفة عدد الغرف المتواجدة فيها.

التركيب البنياني للتكاليف السكانية:

يعتبر التوزيع الهيكلي للمصروفات السكنية من الأركان الأساسية التي يقوم عليها موضوع نفقات الإسكان حيث إنه تنعدم الدراسات التي لم تتطرق إليه بشكل أو بآخر. ولقد بات معروفا الآن أن هناك مجموعة كبيرة من المكونات التي يحتويها المبنى الإسكاني، ومن هنا فقد ظهر الهدف من معرفة التركيب البنياني للتكاليف في التعرف على هذه المفردات، والوزن النسبي لكل بند على حدة من بنود الصرف المختلفة عند إنشاء أحد البيوت. وهو الأمر الذي سوف يساعد رجال التخطيط في اتخاذ القرارات السليمة التي تستند إلى الأرقام الإحصائية لكي يتم تحديد الاحتياجات المطلوبة

من مدخلات العملية الإنتاجية في قطاع الإسكان في ضوئها، ومعرفة عدد الوحدات السكنية المراد إنشاؤها.

إلا أن هذه الأهداف قد لا تتحقق في غياب الجهود غير المتكاملة التي ابتدأت بها كتابات الباحثين. وإذا كان هذا المنهاج قد ظهر على أشده عند دراسة موضوع تكلفة الوحدات القياسية للتكاليف، فإن عدم وجود المنهاج المتكامل في دراسة العناصر الوظيفية لمجموعة مواد البناء قد أحبط النتائج المتوخاة من الدراسات الميدانية للأنشطة الإسكانية. ويجب ألا يغيب عن البال أن المحاولات الرامية إلى معرفة الأهمية النسبية للأجزاء التي تتألف منها المباني السكنية لا يزيد عمرها على عشرين عاما في الدول المتقدمة. علما بأن هذه المجهودات لا تزال في مهدها في دول العالم الثالث، مما يتطلب الأمر تأصيل الأبعاد المختلفة التي يقوم عليها التصنيف البنياني للتكاليف وهي التي تقع على النحو التالي:

- التركيب البنياني للمكونات الأساسية للمبنى السكني.
- التركيب البنياني لأنشطة عوامل الإنتاج الإسكانية.
- التركيب البياني للأنشطة الإنتاجية للصناعة الإنشائية.

أولا: التركيب البنياني للمكونات الأساسية للمبنى السكني:

إن معرفة الأقسام الرئيسة للوحدة السكنية تعتبر من مقومات المنهاج المتكامل لتوزيع الهيكلي للتكاليف الإسكانية الذي يجب أن تتوفر عند دراسة اقتصاديات الإسكان. ومن البديهي أن يتكون المبنى السكني من بعض العناصر الهامة، إلا أن الذين تناولوا بحث هذه الأجزاء لم يقع الاتفاق فيما بينهم عليها. كما أن الاختلافات قد امتدت إلى الأهمية النسبية بكل جزء على انفراد. وبتعبير آخر فإن التوزيع المعياري للعناصر الوظيفية للبنود الإنشائية للبناية الواحدة لم يتوفر مما فتح الباب على مصراعيه للتفاوت الكبير بين وجهات النظر التي عالجت هذا الموضوع.

وتعتبر جهود منظمة الأمم المتحدة للتنمية الصناعية رائدة في هذا المجال على الرغم من أن معاهد البناء والإنشاءات المتخصصة لم تطرح رأيها حول هذا الشأن. ولقد رأت هذه المنظمة أن البناء الإسكاني يتألف من الأجزاء الرئيسة التالية:

- الهيكل الأساسي (Main Structure)
- الأرضية (Floor)
- الجدران الحائطية (Walls)
- السقف (Ceiling)

ولا توجد الأرقام الإحصائية الدقيقة التي تبين الحصة النسبية لكل جزء على حدة، إلا أن الاعتقاد قد سرى بين عامة المقاولين على أن الهيكل الأساسي الذي تقوم عليه المساكن عادة يشكل في المتوسط ربع التكاليف الإسكانية. وتظهر أهمية هذا البند الإنفاقي عندما لا تتوفر الأرض الصخرية مما يضطر المقاول إلى أن يذهب بعيدا في أعماق الأرض بمقدار ما يتحمل عبء الحمولة تعدد الأدوار التي يرغب في إقامتها من فوق هذا الأساس (basement). علما بأن السقف (السطح) يعتبر في الدول النامية أحد الأجزاء الأساسية في الإنفاق، حيث يكلف في المتوسط 30٪. هذا كله مع الأخذ في الاعتبار أن الطابق الثاني من البناية سوف تنخفض تكاليف إنشائه إلى الربع من المصروفات الإجمالية للدور الأول نظرا لغياب الجزء الأسفل (القاعدي) له.

إلا أن (ندوة التكنولوجيا الصناعية الملائمة لمواد البناء والإنشاء) قد أماطت اللثام عن توزيع آخر للمفردات الهامة التي تتألف منها المباني الإسكانية. ولم تأخذ البحوث الصفة المقدمة إلى الندوة بالتقسيم الرباعي لمكونات المبنى، بل اعتقدت بأهمية التقسيم الجزئي ذي الأبعاد الثلاثية. وبناء على ذلك فقد ظهر هذا التوزيع على النحو التالي:[30]

- مواد البناء للهياكل الأساسية (basic basement)
- التشطيبات الحمائية والزخرفية (Protection and decorative finishes)
- الثوابت والتركيبات (Fixtures and fixings)

ولقد رأت هذه الندوة أن مواد البناء للهيكل الأساسي لا يمثل أكثر من 20٪ من جملة التكاليف، في حين أن التشطيبات الحمائية والزخرفية، والثوابت والتركيبات تشكل النسبة المتبقية وهي 80٪. ويلاحظ أن هذا التصنيف أعطى عامل مستوى المعيشة وزنا كبيرا، حيث إن التشطيبات الزخرفية التي تظهر فيها المعاني الجمالية تستحوذ على نسبة كبيرة من المصروفات في قطاع الإسكان، وخصوصا بالنسبة للأفراد من ذوي الفئات

الثرية التي تتوفر لديها القدرة على الدفع. ومن البديهي أن يزداد الإنفاق على المواد البنائية للهيكل الأساسي في الدول النامية ذات الدخول المخفضة، بينما يتضاءل ما يتم صرفه على التشطيبات الذوقية.

غير أن (Adam Adela) في معرض دراسته للتكاليف الإنشائية قد أوجد من التقسيمات الأخرى لأجزاء الوحدة السكنية ما يختلف عن التوزيع الذي جاءت به الندوة التكنولوجية للصناعة الملائمة في مجال المواد البنائية. كما أن التباين قد امتد إلى النسب التي يساهم فيها كل قسم على نحو لا تتشابه مع ما أوردته منظمة الأمم المتحدة للتنمية الصناعية. ويقع هذا التصنيف فيما يلي[31]

- الأساسيات المنزلية التحتانية (Substructure basement) وهو البناء الذي تقع جميع أجزائه دون مستوى سطح الأرض، وهو يشكل نسبة 10٪ من جملة التكاليف.

- الأبنية الفوقية (Super Structure) وهي الأقسام من البناء التي تظهر من فوق مستوى الأرض والتي تكلف في المتوسط نسبة تتراوح ما بين 40 و55٪.

- التشطيبات (Finishes)، وهي الخدمات البنائية التي يتم إجراؤها لإيجاد الشكل النهائي للمبنى ليكون معدا للإقامة فيه. وهي تؤلف نسبة تبلغ في المتوسط ما بين 35٪ و50٪.

ثانيا: التركيب البنياني لأنشطة عوامل الإنتاج الإسكانية.

لقد صار معروفا الآن أن قطاع الإسكان لا بد من أن تتوفر فيه بعض العوامل الإنتاجية التي تساهم في إيجاد الوحدة السكنية إلى حيز الوجود. وهي العوامل التي تقل أو تزيد وفقا للمنهاج الذي يقوم عليه الباحث وهو يعمل على دراسة مجموعة الموارد الاقتصادية التي تدخل في العملية الإنتاجية الإسكانية. ولقد حرص الكتاب على معرفة هذه العناصر التي أطلق بعض عليها مجموعة الأنشطة (غير البنائية)، كما أن بعضا آخر قد ذكرها مجموعة العوامل (المساعدة) أو المعاونة. ولن تهتم هذه الدراسة كثيرا بالمصطلحات التي جاء بها الدارسون مثل نفقات ما قبل الجهود الإنشائية (Pre-Construction Cost)، بقدر ما ترغب في ضرورة تأكيد وجود

الأسلوب الشامل عند دراسة مقومات الإنتاج في نشاط الإسكان.

وإذا كان معظم الدراسات الميدانية التي تناولت هذا الجانب من العناصر الوظيفية لمجموعة مواد البناء، والمكونات المختلفة التي يشتمل عليها البناء جاءت خلوا من النظرة ذات البعد الوحدوي لهذه العوامل، فإن هذه الدراسة سوف تؤكد على ما يلي من الملاحظات:

أ-عدم وجود الحصر الشامل لبنود التكاليف الإنشائية التي يتألف منها المبنى السكنى الواحد. وهي قد تصل إلى أدنى حد لها ليبلغ عددها ثلاثة من العناصر، أو قد ترتفع لتبلغ أحد عشر بندا أو قد تزيد. إلا أن هذه الدراسة قد جاءت في معرض حديثها عن عوامل الإنتاج الإسكاني على ذكر كل من المفردات التالية التي تقع في: الأرض السكنية، الخدمات والمنافع العامة، والتصاميم الهندسية والمعمارية، والمواد الإنشائية والبنائية، ومقاولات مشاريع بناء المساكن، والقوى العاملة، والموارد المالية. وهي الموضوعات التي سوف تتم دراسة التوزيع الهيكلي للتكاليف من خلالها لمعرفة الحصة النسبية لكل منها في التكلفة الإجمالية للمبنى السكنى. كما أن هذه الدراسة سوف تأتي باختصار على ذكر بند آخر يقع فيما يسمى (بقية التكاليف الأخرى) التي تشتمل على كل من تكلفة التسويق، وتكلفة التحويل، والربح، والإدارة.

وبناء عليه فإن الخلاف حول مدخلات العملية الإنتاجية لقطاع الإسكان هو الذي سوف يعمل على تعظيم الوزن النسبي لأحد الأقسام التي جاء على ذكرها التصنيف الثلاثي لمكونات التكلفة. وبتعبير آخر فإن التوزيع الذي يعمل على حصرها في البنود الثمانية على سبيل المثال لا بد من أن يؤدي إلى مساهمة كل بند على حدة بنسب أقل في التكلفة الإجمالية عما يمكن أن تساهم فيه أجزاء التقسيم الثلاثي لها. أي أن ارتفاع الوزن النسبي لأحد العوامل، أو انخفاض مقدار اشتراكه في جملة المصروفات قد يعكس المنهاج الذي عمد الباحث إلى اتخاذه في سبيل تقدير النتائج التي يرغب في التوصل إليها. ونكاد نلمس هذا الاتجاه بشكل خاص عند دراستنا طبيعة توزيع التكاليف للمباني الجاهزة التي تختلف اختلافا كليا عن التقسيم التقليدي الذي مر بنا من قبل.

كما أن عدم وجود المسميات المعيارية الواحدة هو الذي يعمل على إثارة

الخلاف حول مدى مشاركة المفردات الإنشائية في الإنفاق لأحد المساكن. ولقد وجدت الاتجاهات التي ذكرت أن تكلفة الإنشاءات هي التي تشتمل على كل من تكلفة مواد البناء والقوى العاملة سويا. ولقد ظهر مثل هذا الدمج لما يسمى تكلفة الأرض التي جاءت لتضم تارة كلا من الأرض والخدمات معا في آن واحد، وتارة أخرى لكي توحد تكلفة الأرض مع التكاليف القانونية. وعلاوة على ذلك فإن مفهوم (التصاميم الهندسية والمعمارية) يحتوي على كل من الجهد الهندسي المبذول في رسم الخرائط بالإضافة إلى الإشراف والدراسات، والتنظيم، وفر وقات الأسعار. وهو الأمر الذي قد يزيد مقدار النصف النسبي لتكلفة هذا البند إلى ثلاثة أضعاف عما يمكن أن يساهم فيه فعليا.

ومن البديهي أن يكون لعامل عدم التحديد الواضح الذي يحيط ببعض عناصر التكلفة دور كبير في إشاعة اللبس والغموض حول المعنى المقصود للتكلفة من وجهة النظر الاقتصادية البحتة. وإذا كانت الموارد المالية تعتبر من المفردات الأساسية للتكلفة التي لا يجوز أن يتم دمجها مع غيرها من المكونات، إلا أن بعض المؤلفات قد قللت من الوزن النسبي لها حيث أدرجتها ضمن ما يسمى بند (بقية المصروفات) التي تضم كلا من التسويق، والتحويل، ورؤوس الأموال، والربح، والإدارة. وهو الأمر الذي يستحيل معه من الناحية المحاسبية إيجاد المساهمة الحقيقية لكل من هذه البقايا مما يضطر الباحث إلى إجراء عمليات التقدير الجزافية حول مقدار مشاركتها في النفقات.

وكثيرا ما يستعمل الكتاب بعض المعاني الواسعة عند اقتراحهم أحد التوزيعات، بحيث لا يمكن الوصول إلى حصر دقيق لما يشتمل عليه البند الواحد من التكلفة. ولا أدل على ذلك من أن بعضا قد أورد تكاليف الإنشاء لكي تضم جميع أنواع الصروفات ماعدا الأرض والتصاميم أي أنها تحتوي على كل من الخدمات والمنافع العامة، والمواد البنائية والإنشائية، وتنفيذ مقاولات المشروعات الإسكانية، والقوى العاملة، ورؤوس الأموال. علما بان بعضا قد أورد أن تكاليف الإنشاءات تحتوي على بندين فقط دون غيرهما من سائر البنود، وهما: بند مواد البناء، وبند القوى العاملة. ومما لا يحتمل الجدل أن هذه التقسيمات لا بد من أن تثير في وجه الباحث-وهو يتصدى لدراستها-الصعوبات التي لا يقدر أن يضع بينها الحدود الفاصلة لكل جزء

من الأجزاء التي يندرج تحتها مفهوم التكاليف.

ويحلو لبعض آخر أن ينفرد بنفسه لإيجاد إحدى المكونات الإنشائية التي لم يرد أي ذكر لها في التصنيفات الأساسية على الإطلاق. ويمكن أن نقيم البرهان على ذلك بأن الأرباح العقارية التي تم إدراجها كأحد البنود الهيكلية للإنفاق في قطاع الإسكان قد لا نجد لها مكانا في أي من التوزيعات البنائية على الرغم من ارتفاع حصتها في جملة المصروفات. علما بأن وجود هذه النسبة لما تساهم به في التكاليف الإسكانية لا بد من أن تكون على حساب إحدى الحصص الأخرى التي ستعمل على التقليل من الدور الكبير للقوى العاملة في هذا المجال. وبناء عليه فإن الحاجة تغدو ماسة ليتم الاتفاق بين جمهور الكتاب على العناصر الأساسية واستبعاد العناصر الثانوية وذلك في سبيل التوصل إلى أحد الأقسام المعيارية التي يجب أن يلتزم بها الجميع في دراساتهم الفنية المتخصصة.

ب- وجود الاختلافات الكبيرة في الحصص النسبية التي تساهم بها المكونات الإنشائية في التكاليف الإجمالية للمباني الإسكانية. وهي الاختلافات التي يجوز أن نرجعها إلى غياب المعنى المقصود من بند التكلفة نفسه مثل تكاليف الإنشاءات، أو تكلفة الأرض، أو تكلفة التصاميم الهندسية والمعمارية. كما أن عدم اشتمال أحد التوزيعات على المفردات جميعها يعتبر من ضمن أسباب هذا التباين. وبمعنى آخر فإن الفرو قات في الأرضية النسبية للبنود المختلفة في جملة المصروفات قد ترجع بشكل أو بآخر إلى مجموعة الاعتبارات التي تمت الإشارة إليها فيما يتعلق بموضوع ظاهرة عدم وجود الحصر الشامل لبنود الإنفاق في القطاع الإسكاني.

وانطلاقا من ذلك فإن التفاوت في حجم مساهمة كل جزء على حدة يكاد يكون متقاربا في الحالات التي يتم الاتفاق على المعنى الذي يشتمل عليه البند الواحد. ويمكن إقامة الدليل على هذا القول من حالة الوضوح التي تسود مقاولات المشاريع الإسكانية، وتكلفة التصاميم الهندسية إلى حد ما. أما الأقسام التي تثور من حولها المعاني العديدة مثل الأرض، والمواد الإنشائية والقوى العاملة فإن الوصول إلى المشاركة النسبية لكل منها يتوقف على ما يتم تحديده سلفا من المعنى الذي تؤول إليه التكلفة. وهي الحالة التي يأتي فيها البند وحيدا دون ارتباط بغيره من العناصر الأخرى، أو

الشكل الآخر الذي يظهر فيه أحد المكونات وكأنه جزء لا يتجزأ من مجموعة الأجزاء التي تحتويه.

جـ- إن الدراسة المقارنة لأقسام التكاليف الإسكانية قد أشارت إلى وجود العوامل الأساسية، مثل: المواد الأولية، والأرض، والقوى العاملة. وهي التي تساهم تقريبا في ثلثي التكاليف الكلية، في حين أن غيرها من المفردات قد تعتبر من قبيل البنود التي تشارك في الأنصبة النسبية الضئيلة. ومن الضروري أن تؤلف جميعها والتي تقع في الموارد المالية، والخدمات والمنافع العامة، ومقاولات المشروعات الإسكانية، والتصاميم الهندسية والمعمارية، والبواقي من المكونات الثلث الأخير.

أما فيما يتعلق بالأهمية النسبية لكل عنصر على انفراد فإن المواد الأولية تستأثر بحوالي ربع المصروفات في قطاع الإسكان، ثم تساهم بعدئذ كل من الأرض والقوى العاملة في خمس التكاليف تقريبا. ثم يأتي دور الموارد المالية والخدمات العامة ليشارك كل منها في حدود 10٪. علما بأن التصاميم الموضوعة والمقاولات يبلغ نصيب كل بند على حدة 5٪ في المتوسط، ثم يأتي دور التسويق، والإدارة، والربح لتبلغ حصتها مقدارا لا يزيد على 3٪ مع بعضها بعض. ولا يعني التساوي النسبي لكل من رأس المال والخدمات العامة بمقدار عشر الإنفاق وجود حالة التطابق المتماثل في كل منهما، بل إن هذا القول يعني وجود الفرق الصغير جدا للمساهمة في التكاليف الإجمالية. وينطبق هذا الوضع في الاختلافات النسبية القائمة على تكلفة المقاولات والتصاميم المعمارية أيضا.

ويلاحظ أن تكلفة المواد الأولية التي تساهم على سبيل التحديد في مقدار 24,5٪ من الإنفاق الإسكاني الإجمالي تحتل المركز الأول دون منازع لدى جميع الباحثين الذين تناولوا هذا الموضوع بالدراسة. علما بأن التغير الأساسي الذي حدث في توزيع الأنصبة النسبية هو احتلال بند تكاليف الأرض على المرتبة الثانية بدلا من الثالثة، وخصوصا بعد أن ارتفعت أثمان الأراضي ارتفاعا مفاجئا منذ منتصف العقد السابع ليساهم في نسبة لا تقل عن 22,1٪ من جملة المصروفات.

هذا كله في الوقت الذي استحوذت تكلفة القوى العاملة على هذا المركز لفترة طويلة من الزمن، إلا أن ثورة الأسعار العقارية قد جعلته ينسحب إلى

الوراء قليلا لينال المركز الثالث لتصل مساهمته في حدود 19,2٪ من التكلفة الكلية.

ومما تجدر الإشارة إليه في هذا المقام هو أن زيادة أحد الأنصبة النسبية لبند من بنود الاتفاق لا بد من أن تعتبر محصلة للعوامل المؤثرة في ارتفاع المصروفات المتعلقة به أو انخفاضها. كما أنه من جانب آخر لا تعدو أن تكون هذه الزيادة قد تمت من خلال النقصان النسبي الذي طرأ على أحد العناصر الأخرى التي تتألف منها التكاليف الإسكانية. كما أن مقدار المشاركة تعتمد على الباحث نفسه وهو يرغب في ترجيح دور أحد الأجزاء دون غيرها من الأدوار التي يمكن أن يساهم فيها بند آخر. وهو الأمر الذي قد يختلف فيه غيره من الكتاب عند معرض تقييمهم للتأثيرات النسبية لكل قسم من أقسام التكلفة على انفراد.

وإذا كانت دراسة التركيب البنياني لأنشطة عوامل الإنتاج الإسكانية قد تم إيجازها في الحقائق التي وردت آنفا فإن الدراسة التفصيلية للتوزيع الهيكلي للمكونات الإنشائية لن تخرج عن هذه الملاحظات بأي حال من الأحوال. كما أن هذه الدراسة سوف تتناول تأثير كل عامل من عوامل الإنتاج بحسب الحصة النسبية وعلى نحو مغاير لما تمت مناقشته من قبل عند الحديث عن طبيعة العناصر الإنتاجية المستخدمة في قطاع الإسكان. وهي التي يمكن أن تقع على النحو التالي:

1 - تكلفة المواد البنائية والإنشائية:

وهي النفقات التي يتحملها الأفراد عند إقدامهم على بناء أحد المنازل حيث لا بد من أن يقوموا بشراء ما يلزمهم من هذه السلع التي سيتم استخدامها في عمليات البناء نفسها. وإذا كانت هذه الدراسة قد أماطت اللثام عن جميع الخصائص المتعلقة بالجوانب الكمية في معرض حديثها عن المنتجات الإنشائية، باعتبارها أحد العناصر الإنتاجية، التي تدخل في إقامة المباني فإن هذا الجانب من دراسة المواد البنائية لا بد من أن يتطرق على سبيل التحديد إلى الخواص القيمية التي تتعلق بالأثمان. وهو الموضوع الذي تجب دراسته من كافة نواحيه المتعددة لمعرفة كيف أن هذه التكلفة قد تصدرت قائمة بنود التكاليف التي يشتمل عليها المبنى الإسكاني.

ومن الملاحظ وجود الظاهرة العامة لارتفاع أسعار المنتجات الإنشائية والبنائية وهي الظاهرة التي بدأت تتضح معالمها إلى الجميع منذ أوائل السبعينات. ولا تشذ حالة غلاء الأثمان لهذه السلع عن غيرها من المكونات الأخرى للمصروفات في قطاع الإسكان. ويكاد ينطبق هذا القول على البنود الأساسية التي تقع في الأسمنت والحديد والأخشاب، كما نجدها في العناصر الأساسية التي نجدها في الأصباغ واللدائن والأحجار والزجاج. وإذا كانت الزيادة في المبالغ المالية المدفوعة في شراء المواد الإسمنتية والحديدية والخشبية تكاد تكون أكبر من حجم الارتفاعات في غيرها من المفردات إلا أنه ليس من الضروري أن يكون هذا القول بمثابة القاعدة العامة التي تحكم المنتجات الأساسية وغير الأساسية. وهنا يظهر دور الأرقام القياسية في بيان ذلك على نحو ما تظهره في بعض الدول الأمريكية. كما هو مبين في جدول رقم (3-6).

وبالقياس فإن التزايد التصاعدي في أثمان السلع البنائية قد شمل المحلية والمستوردة على حد سواء. ويسود الاعتقاد لدى كثير من الكتاب أن المنتجات ذات المنشأ المحلي لا بد من أن تكون أسعارها في مستوى أقل كثيرا عن مثيلاتها التي يتم استيرادها من خارج البلاد، وذلك لغياب تكاليف النقل والشحن والتأمين. إلا أن الواقع العملي للأقطار النامية يشهد أن (صناعة طابوق الرمل الجيري في أوروبا على سبيل المثال يحقق ربحا جيدا وأن سعر البيع أقل من نصف سعر بيع الطابوق المماثل المنتج في إحدى هذه البلدان)[32]. ومن المعروف أن هناك مجموعة كبيرة من العوامل التي تؤثر في الأسعار ارتفاعا وانخفاضا في الدول المختلفة.

ولكن السؤال الذي يثور الآن هو: هل توجد هناك البيانات الإحصائية التي تبين مقدار ما يحتاج إليه قطاع التشييد والبناء من السلع البنائية المستوردة والمحلية ؟ إن الجواب لا بد من أن يقع في الإيجاب. إذ إنه يمكن للقارئ أن يتصور المعاملات العديدة-التي لا يمكن حصرها-للعلاقة القائمة بين ما يتم إنتاجه وما يتم استيراده. وهي التي تعتمد على المرحلة التي تعيشها البلاد على طريق التنمية، ودرجة توافر المواد الأولية، ودرجة تصنيعها، ومدى اعتمادها على الخارج، والنشاط العمراني السائد في الدولة. وبينما يتعاظم اعتماد الأقطار النامية على البلدان المتقدمة فيما يتم استيراده من

المنتجات الإنشائية، إلا أنه مع مرور الوقت لا تلبث أن تنخفض الأهمية النسبية لهذه المستوردات على حساب ما يمكن إنتاجه من النواتج محلية الصنع.

غير أن المعرفة الكاملة للعلاقات القائمة بين المواد المصنعة محليا وخارجيا تقتضي توافر الدراسة الميدانية لاقتصاديات المنتجات البنائية والإنشائية من الناحية الإنتاجية والاستهلاكية والاستيرادية. وبناء عليه فإن وجود بعض المعلومات المبدئية في الجزائر عام١٩٨١ تشير إلى أن هذا المعامل يقع في ١ : 2 وبمعنى آخر فإن ما يتم استيراده من الخارج قد بلغ

جدول رقم (3 _ 6)

الأرقام القياسية لتكاليف المواد البنائية والإنشائية في كولومبيا

1973-1968

بيان	68	69	70	71	72	73
الصلب	100	121	143	156	169	196
الاسمنت	100	111	133	144	161	178
الخشب	100	122	146	159	165	190
الأجهزة الكهربائية	100	110	120	133	152	200
الأدوات الصحية	100	107	122	135	146	170
الطوب	100	102	105	117	182	261
الحجر	100	114	118	124	141	154
الأصباغ	100	115	115	127	139	162
المتوسط	100	114	132	145	162	185

المصدر :

Grimes, orville. F. Jr. op. cit.,pp. 134.

ثلثي حجم الاستهلاك الإجمالي المحلي.[33] ومن هنا فإن الدراسات التي تناولت الجوانب الاقتصادية لهذا الموضوع قد توصي بضرورة التخفيف من شدة التبعية الاقتصادية في مجال سلع البناء من خلال إقامة المصانع المحلية، وتصنيع ما يتوفر من الموارد الوطنية التي يمكن أن تقلل من الاعتماد

الخارجي بما يهدف إلى توفير موارد القطع الأجنبية.

ولا بد من أن يدخل ارتفاع هامش الربح للمبيعات المحلية للمنتجات الإنشائية كأحد الأسباب التي تتعلق بالظاهرة العامة لغلاء الأثمان في قطاع التشييد. وهو الذي يزيد على نسبة 25٪ من تكلفة (CIF). ومن البديهي أن تمثل هذه الزيادة أرباح الوسطاء والموزعين المحليين، وتكاليف النقل، وأرباح التجار. ولا بد من أن يجد تجار السلع البنائية في حالة الازدهار العمراني وعدم توفرها بالمقادير المطلوبة ضالتهم المنشودة لتحقيق ما يصبون إليه من الأرباح غير المتوقعة(34). غير أن المحاولات الحكومية التي ترمي إلى تثبيت أسعار الطن من الأسمنت والحديد وسائر البنود الأخرى تعتبر كأحد القيود الهامة التي تضع حدا لجشع هؤلاء التجار الذين يحاولون استثمار أوقات الأزمات الطارئة بشكل أو بآخر.

ومن البديهي أن تقف وراء الزيادة في أسعار المواد البنائية العوامل التي تؤثر في وحدات التكاليف الإسكانية على اختلاف أنواعها. وإذا ما أردنا أن نأخذ عامل الفترة الزمنية بعين الاعتبار فإن أسعار السلع الإنشائية لا بد من أن تتأثر بعامل الزمن أيضا. ولا أدل على ذلك من ارتفاع سعر الطن الواحد من الإسمنت في سوريا على سبيل المثال حيث قفز من 30 دولارا إلى 75 دولارا عام 1978(35). أي أن مقدار الزيادة قد بلغ 150٪، وهي النسبة الإضافية من الأموال التي يجب أن يدفعها الفرد في أحد بنود التكلفة لمسكنه الخاص الذي تأخر في إنشائه فترة زمنية قصيرة لا تزيد على ثلاث سنوات.

ولا ترغب هذه الدراسة في إعادة شرح أثر المصادر الجغرافية التقديرية في أسعار المنتجات البنائية.

كما أنها لن تتعرض إلى الاختلافات الناجمة عن مواقع البلدان في إحداث التغييرات العديدة في أثمان هذه المواد أيضا، حتى أن العلاقة الطردية القائمة بين تكلفه المواد الإنشائية وعدد الأدوار في المساكن الجماعية ليست بحديث ذي بال في هذا المقام. غير أن الهدف من جراء ذلك لا يعدو أن يكون إعادة هذه العوامل إلى ذهن القارئ من جديد ليكون على بينة من أمرها، وخصوصا إذا ما ذكرنا أن تكلفة السلع البنائية تتأثر إلى حد كبير بطبيعة الفنون الإنتاجية المستخدمة في عمليات التشييد

ذاتها.

وإذا كانت الدراسة المقارنة قد كشفت النقاب عن سقوط الاعتقاد الذي يرى إمكانية تخفيض تكلفة البناء في حالة المساكن الجاهزة فإن ما نرغب في تأكيده على هذا المستوى هو اختلاف طبيعة التقسيم الهيكلي لبنود الإنفاق في البيوت سابقة التجهيز وفقا لما يتم إنتاجه منها بداخل المصانع. وهي التي يمكن أن تقع فيما يلي:

- المنزل المتحرك.
- المسكن المزدوج (double wide)
- البيت ذو السقف المائل (panelised)
- البيت ذو السطح الأفقي (expandable)

وعلى الرغم من أن تكلفة سلع البناء تحتل المركز الثاني، والتي تبلغ في المتوسط 37٪، إلا أنها تعتبر من البنود الأساسية. علما بأن تكلفة الشحن للوحدات المصنعة من الأبنية هي التي تستأثر بالمركز الأول حيث تتراوح حصتها النسبية بمقدار لا يقل عن 41٪ كما هو مبين في الجدول رقم (3-7) للتوزيع الهيكلي للتكاليف في المساكن الجاهزة بأنواعها الأربعة.

وباختصار شديد فإن من يمعن النظر طويلا في طبيعة المبنى ونوعيته لا بد من أن يجد أن هذا العامل يمارس تأثيرا كبيرا في تكلفة المواد الإنشائية ارتفاعا وانخفاضا. وهو الأثر الذي يمكن أن نجده في مستوى أصناف المساكن الجاهزة، أو الأبنية الجماعية والوحدوية. كما يجب ألا ننسى في هذا الصدد نوع البناء من حيث كونه تجاريا أو صناعيا أو وفقا للأغراض الإسكانية .وهي الأنواع التي سوف تترك آثارها العميقة في التباين الشديد لما يمكن أن تساهم به في تكلفة المنتجات البنائية والإنشائية بالنسبة للمصروفات الإجمالية للبنايات. وهو الأمر الذي سوف نتناوله بقدر كبير من التفصيل توا في هذه الصفحات ليؤكد لنا الحقيقة التي تقع في عدم وجود الرقم الإحصائي الوحيد الذي يساهم فيه بند سلع المواد.

أما فيما يتعلق بالوزن النسبي لتكلفة سلع التشييد فإننا نجد أن الحدود القصوى للمساهمة تتوقف على نوع المساكن من حيث كونها انفرادية أو جماعية. ولقد وجد أن الإنفاق على هذه المنتجات يتراوح ما بين 77 و 92٪ في العمارات السكنية، في حين أنها تهبط قليلا في المنازل المنفردة لتبلغ

مساهمتها في حدود 45-70٪[36]. كما أن عامل نوعية البناء لا بد من أن يظهر تأثيره على مستوى آخر على الرغم من بلوغ تكاليف المواد البنائية 45٪ كمتوسط عام لجميع الإنشاءات.

غير أن اختلاف الأغراض المستخدمةقد أوجد الحصص النسبية التالية[37]:

- 40- 65٪ للتشييد السكني.

جدول رقم (3 _ 7)

النسبة المئوية للتوزيع البنياني للتكاليف في أنواع المساكن الجاهزة عام

1978

بيان	المنزل المتحرك	المنزل المزدوج	المنزل ذو السطح المائل	المنزل ذو السطح الافقي	المتوسط
تكلفة انشاء الموقع	1	1	20	2	6
تكلفة الشحن	61	53	20	31	41
تكلفة النقل	11	14	18	20	16
تكلفة المواد	27	32	42	47	37
جملة	100	100	100	100	100

المصدر :

Dakhil, H. Fahid and Others (eds). In (Housing problems…) vol. 1. op. cit. , p. 673.

- 40- 70٪ في المباني التجارية.
- 40- 75٪ في الأبنية الصناعية.

إلا أن (سوزان تشارلز) في تقسيمها الثلاثي للمصروفات الإسكانية قد ذكرت أن تكاليف الإنشاء قد بلغت 77٪. وإذا كان الغموض يحيط بهذا البند من بنود التكلفة فإن من الصعب على المرء أن يتكهن بمكوناته المختلفة،

وبالتصنيف النسبي لكل جزء من أجزائه المتعددة ما لم يتم تحديد ذلك من قبل الباحث نفسه. إلا أنها ما لبثت أن انكفأت على نفسها وأوجدت التوزيع الجديد للإنفاق الإسكاني بأبعاده الثلاثية أيضا. وقد رأت أن مقدار ما تشارك فيه المواد البنائية يبلغ 40٪ من جملة عمليات الصرف العديدة التي يقوم بها صاحب المبنى السكني[38]. علما بأنها لم تورد أيا من الأسباب التي جعلت هناك انخفاضا قدره 37٪ في كل من التوزيعات المالية للتكاليف التي جاءت على ذكرها.

ولم تخرج (Mary Winter) عن هذا المنهاج وهي تحاول تقدير الوزن النسبي لما تساهم فيه السلع البنائية في التكاليف النهائية. فلقد عملت على توحيد مواد البناء مع القوى العاملة في إحدى مفردات التكلفة، ثم رأت أن جملة مساهمة هذا البند تبلغ 55٪، ومع افتراض تساوي الحصة النسبية لكل منهما فإن مقدار المشاركة للمنتجات الإنشائية يبلغ 5, 27٪ إلا أنها لم تلبث أن تراجعت عن هذا المقدار، ورأت أن مساهمة هذين البندين معا عندما أطلقت عليهما مفهوم (تكاليف الإنشاء) قد تتراوح ما بين 50 و 75٪[39]. وبتعبير آخر فإن السلع البنائية قد تساهم في حصة لا تقل عن 3, 31٪.

غير أن اللجنة الاقتصادية الأوروبية، وهي تدرس نفقات الإسكان في الدول الأعضاء المنضمة إليها، قد اعتقدت بأن المتوسط العام لما تساهم فيه مواد البناء والتشييد يقع ما بين 40 و 60٪ من جملة التكاليف للمبنى. ويجوز لنا الاعتقاد بأن تكلفة السلع الإنشائية قد تبلغ في حدود 50٪ أي نصف المصروفات الإجمالية لما يتم إنشاؤه من المباني. علما بأنها لم تربط هذه التكلفة بنوع معين من المساكن، كما أنها لم تحدد الفترة الزمنية التي يعبر عنها هذا المعدل. وعلى الرغم مما قد يثار حول هذا الرأي من أوجه القصور إلا أنه قد يوحي بأن تكلفة هذه المنتجات في الأقطار الأوروبية أعلى كثيرا من مثيلاتها في الولايات المتحدة التي تتراوح ما بين 5, 27 و3, 31٪.

وإذا كانت الأرقام السابقة تعبر عن وجهات النظر التي جاء بها الباحثون أنفسهم لما أوردوه من التوزيعات البنيانية المختلفة فإن المرء لا يستطيع أن يطعن بصحتها طالما أنها جاءت تقريبا في حالة شديدة من الإيجاز لبنود

التكاليف المتعددة. غير أن الأخذ بالبنيان الهيكلي للمصروفات الإسكانية ذات البنود الثمانية لا بد من أن يقلل من الحصة النسبية التي تساهم فيها المنتجات البنائية والإنشائية بمقادير كبيرة عما جاءت به الدراسات السابقة ذات الأبعاد الثلاثية. وبناء على ذلك فإن الوزن النسبي لتكلفة المواد البنائية والإنشائية لا تزيد على 5 , 24٪ في إجمالي الإنفاق الإسكاني، وهي النسبة التي يمكن الاستشهاد بها في ضوء ما تساهم فيه المكونات الأخرى من الأنصبة النسبية للتكاليف السائدة عام 1981.

2- تكلفة الأرض السكنية:

تعتبر الأرض السكنية من مدخلات العملية الإنتاجية في قطاع الإسكان بعد ما تبين أنها تستأثر بنسبة تتراوح ما بين 59 و 71٪ من المساحة الكلية للمدن في حين تنخفض هذه النسبة إلى أقل من 3٪ في القرى والأرياف الزراعية. ونزولا عند هذا الاعتبار فقد جاءت هذه الدراسة في معرض حديثها عن الأراضي الإسكانية، باعتبارها أحد عوامل الإنتاج السكني، على ذكر جميع الأمور المتعلقة بالأمور الكمية لها عند تحديد الكمية المعروضة من المساحات المخصصة لأغراض البناء، والاعتبارات التي تؤثر في عملية التحديد نفسها. إلا أنها من جانب آخر قد ذكرت أثر تنظيم سوق الأراضي الصالحة للسكن باعتبارها من مكونات المواقع الأرضية التي تم تنظيمها من قبل الهيئات المحلية والبلديات.

وبناء عليه فإن دراسة الخصائص المالية البحتة المتعلقة بأسعار المقاسم الأرضية هي الموضوع الأساسي الذي سينصرف إليه المعنى المقصود من تكلفة الأرض السكنية دون غيرها من الاعتبارات الكمية الخاصة بالمساحة. ولقد حدث في تكاليف المواقع الأرضية من التغييرات الهيكلية التي كانت محلا للتداول بين عامة الناس صغيرهم وكبيرهم، بل وبين الأغنياء منهم والفقراء على حد سواء. وهو التطور الذي ظهر في الارتفاعات الخيالية لأثمان التجزئات الأرضية المخصصة أصلا لإقامة أحد المساكن. ولقد كان ذلك إيذانا بحدوث التغيير الجذري في نفقات الإسكان جملة وتفصيلا، وهو التطور الذي أخذ يبدو بشكل أكثر وضوحا منذ أوائل فترة السبعينات.

ومن البديهي أن يكون ارتفاع الأسعار ظاهرة عامة في جميع الأوقات.

وفي كافة الأمكنة تقريبا، كما أنه لا يقتصر على سلعة دون أخرى، بل ينطبق على مختلف البضائع، أيا كان نوعها، الاستهلاكية والرأسمالية والمعمرة كذلك. حتى أن زيادة الأثمان لا تنفرد بها المنتجات ذات المنشأ المحلي بقدر ما تشمل ما يتم استيراده من الخارج أيضا، وإن كانت المستوردات على وجه الخصوص أكثر ارتفاعا من المنتوجات الوطنية. وبالقياس فإن ارتفاع أسعار الأراضي لا يشذ عن هذه الظاهرة طالما أنه يدخل نطاق التبادل في السوق العقارية بيعا وشراء، وتستوي في ذلك الدول الثرية منها والفقيرة دون استثناء فيما بينها.

إلا أن المهتمين بالأوضاع الإسكانية قد دأبوا على الاعتقاد بأن الزيادة في أثمان المساحات الأرضية المخصصة للأغراض السكنية قد كانت بمقادير أكبر من الزيادات في أسعار السلع الأخرى. غير أن ما يؤكد هذا الاتجاه، أو يعمل على نفيه هو وجود الأرقام القياسية للسلع موضع المقارنة نفسها. وإذا ما أردنا أن نبين صحة هذا الحقيقة فلا بد من أن نجد أسعار القسائم السكنية قد زادت بمقدار 133 ضعفا عام 1976 على ما كان عليه الوضع السائد عام 1953 بإحدى مدن الصين الوطنية (تايبي) كما يبين الجدول التالي. علما بأن هذا الارتفاع لم يبلغ سوى 2,8 ضعفا خلال هذه الفترة للسلع الأخرى كما تظهر الأرقام القياسية التالية[40]:

بيان	1953	1976
الأرقام القياسية للسلع	100	280
الأرقام القياسية لدخل الاسرة	100	1175
الأرقام القياسية لسعر الأراضي	100	13290

ولكن السؤال الذي يثور الآن هو: هل الزيادة في أسعار الأراضي بهذا المقدار، والتي تزيد 11,3 ضعفا على الزيادة في دخل الأسرة و47,5 ضعفا على السلع الأخرى تعود إلى أسباب حقيقية موضوعية؟ إن الإجابة على هذا التساؤل لا بد من أن تكون بداهة بالنفي، ولا خلاف في أن يكون هناك بعض العوامل الموضوعية التي تؤدي إلى إحداث التغيير في أثمان المساحات الأرضية للإسكان. إلا أن الفرق الكبير الهائل بين أسعار القسائم الأرضية وبقية السلع لا بد من أن يحمل المرء على الذهاب بعيدا ليؤكد على وجود

الأسباب المصطنعة التي لا تمت إلى الواقع بصلة لإيجاد الثورة في أسعار الأراضي التي اجتاحت دول العالم. ولقد كان للأفراد الدور الأكبر في ذلك. إلا أن هذا القول لا يبرئ ساحة الحكومات طالما أنها لم تتخذ من الإجراءات ما يدعو إلى كبح جماح التضخم السائد في هذا النشاط العقاري.

كما أن الزيادة الفجائية التي أصابت المواقع الأرضية للمباني، وتعلق الناس بها، وغفلتهم عن الشؤون الحياتية الأخرى قد دفعت البعض إلى الاعتقاد بأن الدول تعيش حالة من معركة الأراضي. ولا أدل على ذلك من زيادة سعر القدم المربع الواحد في وسط المدينة من 25 سنتا أمريكيا عام 1969 إلى 38 دولارا عام 1971في بعض الدول العربية[41]، أي أن حجم الزيادة في دولة الإمارات العربية المتحدة (إمارة الشارقة) قد بلغ 150 ضعفا، وهي المعركة التي أقعدت الحكومات والشعوب عن خوض معارك التحرر ضد السيطرة الخارجية على أثر احتلال إيران لثلاث من الجزر العربية لهذه الدولة، وهي جزيرة طنب الكبرى، وطنب الصغرى، وجزيرة أبو موسى دون أن نجد من يحرك ساكنا إزاء هذا الحدث.

ومن الضروري أن تتوافر هناك العوامل العديدة التي تؤثر في الاختلافات السعرية للأراضي التي تقع في اختلاف المصادر الجغرافية بين الأفكار المتعددة، والمناطق السكنية نفسها على مستوى الدولة الواحدة. كما أن وجود الخدمات والمنافع العامة لا بد من أن يؤدي إلى ارتفاع أثمان القطع الأرضية. غير أنه إذا ما أردنا أن نأخذ بعين الاعتبار دالة كثافة الإسكان فإن (برنامج الأمم المتحدة للبيئة) يرى أن هذه الدالة يدخل فيها الكثير من العوامل الثقافية والاجتماعية والاقتصادية. وبينما نجد العوامل الثقافية تتحكم كثيرا في الأراضي الريفية. إلا أن الاعتبارات الاقتصادية هي التي تكاد تكون مسيطرة على عمليات الشراء والبيع للأراضي والبناء الحضري[42]. وبناء عليه فإن كثافة الإسكان تعتبر دالة للتكاليف الإنشائية والأرض، وهما المتغيران اللذان يحددان العدد الأمثل للوحدات السكنية التي تسير في علاقة عكسية مع التعبير في تكاليف الأرض.

وتعتبر التغيرات الطارئة في بند تكلفة الأراضي الإسكانية من الموضوعات التي تحظى باهتمام الكثير من الكتاب الذين عالجوا موضوع نفقات الإسكان. وليس من السهل أن تحصر جميع الأبعاد التي جاء بها التطور على نطاق

هذا البند من بنود التكاليف. إلا أن الآراء قد اجتمعت حول الحقائق التالية:

أ- إن تكلفة الأرض السكنية لم تكن أمرا ذا بال في فترة من الفترات حيث كانت تشكل نسبة صغيرة من المصروفات الإسكانية، وهي الفترة التي يجوز أن نؤرخ بدايتها منذ القدم، والتي لم تظهر فيها القيمة الاقتصادية للأرض لدى الإنسان على النحو الذي استقرت عليه في الوقت الحاضر. ومن هنا فقد وجدت التقديرات التي لا تزيد الحصة النسبية لها على عشر الإنفاق الإجمالي للمبنى السكنى. وتحاول بعض الحكومات جاهدة في أن تبقى هذه الحصة على حالها، كما تحرص بقدر الإمكان على عدم زيادة ما ينفقه الأشخاص عند شرائهم إحدى التجزئات الأرضية وذلك ببيعها إلى الأفراد بسعر التكلفة. ويمكن إقامة البرهان على هذا الاتجاه من خلال الخطة الخمسية الرابعة في سوريا 80/76، والتي حددت قيمة الأرض بنسبة 10-15٪ من كلفة البناء الشعبي.[43].

وإذا كانت السوق العقارية العامة للدولة كفيلة بتحديد هذه النسبة لوجود الأسعار الإدارية للعقارات الأرضية، إلا أن الأثمان الاقتصادية لقوى الطلب والعرض في الأسواق الخاصة لهذه العقارات لا تخضع للقرارات الإدارية بأي حال من الأحوال. ومن هنا فقد ظهرت في هذه الفترة أسعار الأراضي التي تساهم في نسبة 5- 10٪ من قيمة الإيجار الكلي في مصر[44]. كما لم تظهر الحاجة إزاء انخفاض قيمة المساحات الأرضية المخصصة لأغراض الإسكان للتدخل الحكومي طالما أنه من السهل على الفرد منا أن يحصل على القطعة الأرضية التي يحتاج إليها دون أن تشكل عبئا ما على الموارد الدخلية له. وهذا يعني سيطرة الأثمان الاقتصادية على السوق العقارية بحيث أصبح جهاز الثمن نفسه كفيلا أن يعمل على حسن توزيع الموارد الاقتصادية على الاستخدامات البديلة.

ب- ارتفاع النصيب النسبي لتكلفة الأراضي السكنية في التكاليف الإسكانية الكلية، وقد حدث ذلك في الفترة التي ابتدأت يع مطلع عام 1970. كما شهدت هذه الفترة ارتفاع القيمة الاقتصادية للأرض لدى الأفراد والحكومات تحت تأثير مجموعة كبيرة من الأسباب التي يمكن إيجازها بما يلي:

- ظهور الاستخدامات البديلة للأرض.

- انتشار النقود وتعدد وسائل الدفع مع ظهور الجهاز المصرفي، وتقدم عمليات الائتمان المختلفة.

- قلة وجود الاستمارات الاقتصادية المنافسة للاستثمار العقاري وبصفة خاصة في البلدان النامية.

- ظهور الميول التضخمية المستمرة، وانتشار عمليات المضاربات العقارية للحصول على أعلى العوائد المنتظرة في أسرع وقت ممكن دون تقديم جهد ما.

- ازدهار النشاط العمراني في مختلف البلاد، ورواج النشاطين التجاري والصناعي أيضا.

- ازدياد أعداد السكان في كافة دول العالم مما زاد الطلب على الكمية المعروضة من الأراضي بصفة عامة.

ولا مناص في أن تتراكم هناك الاعتبارات العديدة التي سارعت في ازدياد أسعار المقاسيم الأرضية، وهو الأمر الذي أدى إلى ظهور الدراسات المالية التي حاولت قياس حجم الزيادة في هذه الأثمان. ولقد وجدت البيانات الإحصائية التي تؤكد مضاعفة الوزن النسبي لتكلفة هذا البند، حيث اعتقدت(Susan Charles) بأن الأرض والتكاليف القانونية تشكل نسبة 19٪ من إجمالي الإنفاق في قطاع الإسكان. كما قد تزيد هذه التكلفة لتبلغ 25٪ عندما قامت (ماري ونتر) بتحديد ذلك من خلال ذكرها لتكلفة الأرض وحدها، أو عندما عملت على دمج مقدار ما يتم إنفاقه على الأرض مع غيرها من المكونات مثل تكلفة الخدمات والمرافق العامة ليتراوح حجم مساهمتها ما بين 10 و 30٪.

غير أن الإحصاءات المالية لمصروفات الإسكان في بلد كالأردن قد أظهرت أن تكلفة الأراضي قد زادت بمقدار ثلاثة أضعاف على ما كانت عليه في الوضع السائد من قبل. ورأت مؤسسة الإسكان أن ما تشاركه الأرض في جملة التكاليف يصل إلى 30٪ بعد استبعاد الخدمات. إلا أنها في دراسة أخرى قد أشارت إلى أن المتوسط العام لما يتم صرفه من الأموال على العقارات الأرضية يتراوح ما بين 25 و35٪[45]. غير أنه أيا كانت طبيعة الاختلافات حول ما يشتمل عليه مفهوم تكلفة الأرض بالخدمات العامة والمرافق أو دونها، فإن هذه البيانات لا بد من أن تدلل على زيادة ما ينفقه

الفرد على الأرض عند إقدامه على شراء الموقع الذي سيقيم عليه مسكنه.

ويعتقد خبير الإسكان الدولي (تشارلز أبرمز) بأن موجة غلاء الأراضي لم تكن لتقتصر على بلد دون آخر، كما أن الارتفاعات في أسعار الأراضي لم تكن متماثلة أيضا. وبناء عليه فقد أكد أنه على الرغم من بلوغ التكاليف الأرضية مقدارا يتراوح ما بين 20٪ و30٪ في معظم الأماكن، إلا أن هذه الأسعار قد تصل أحيانا في بعض البلدان إلى 50٪ أو أكثر من مجموع تكلفة المشروع[46]. وبمعنى آخر فإن الفرد في أنقرة (تركيا) على سبيل التحديد لا بد من أن يدفع نصف الأموال التي يرغب في إنفاقها على عمليات البناء مقابل حصوله على أحد المواقع. وهو الأمر الذي سيعجز فيه عن الوصول إليه إذا ما عرفت الزيادة التصاعدية في قيم المكونات الأخرى من الإنفاق الإسكاني.

ومما تجدر الإشارة إليه في هذا المقام هو أن تكلفة الأراضي لا بد من أن تتأثر بحالة الانتشار العمراني للأبنية السكانية، وذلك في حالة ما إذا أخذنا بعين الاعتبار العلاقة القائمة بين ما يتم إنفاقه على القسائم السكنية وطبيعة المبنى السكنى ونوعه. ولقد وجد (Orville Grimes) أن الحصة النسبية لبند الأرض تسير في علاقة طردية مع البنيان الانفرادي لتصل إلى نسبة تبلغ 12-46٪. أما عن طبيعة العلاقة بين التكاليف الأرضية من جهة والمجتمعات السكنية من جهة أخرى فإنها لا بد من أن تقوم بينهما العلاقة العكسية التي تتراوح ما بين 15 و 20٪ علما بأن هذا الباحث نفسه قد أوجد أن المتوسط العام لتكلفة الأرض لا يزيد على 19٪[47].

هـ- إن التباين في أسعار الأراضي خلال الفترات الزمنية المتعددة قد أوجد بالتالي الاختلاف في النصيب النسبي للمقاسم الأرضية في جملة التكاليف الإسكانية. وإذا كانت الأرقام السابقة قد وضعت القارئ أمام مجموعة كبيرة من الاختيارات المالية حول مقدار تكلفة الأرض السكنية فإن هذا البند من التكاليف قد أصابه التغيير الجذري الذي جعله يقفز إلى المرتبة الثانية ليساهم في نسبة 22,1٪ من المصروفات الإسكانية. علما بأنه قد بقى محافظا على مركزه الثالث ردحا طويلا من الزمن. وعلى الرغم من استمرار حالة ارتفاع أثمان القطع الأرضية فانه سوف يعمل على زيادة النصيب النسبي في الإنفاق النهائي على حساب إحدى المفردات

الأخرى. إلا أنه لن يعمل على منافسة بند التكاليف للمواد البنائية والإنشائية على الصدارة في التوزيع البياني لما يتم صرفه من الأموال في قطاع الإسكان.

3- تكلفة القوى العاملة:

وهي المبالغ المالية التي يتم دفعها إلى العمال الأجراء الذين يقومون بتأجير جهدهم العضلي أو العقلي في عمليات البناء الإسكانية. ولا خلاف في أن يكون عنصر العمل أحد عناصر الإنتاج الأساسية الذي يشارك في جميع مراحل المشروع، إن لم يكن هذا العامل نفسه الهدف النهائي من جميع عمليات الإنتاج المادي والخدمي. وهنا يظهر لنا الدور الازدواجي للقوى العاملة في العمليات الإنتاجية. فهو عدا عن كونه أحد مدخلات المشروع الإنتاجي، إلا أنه في الوقت نفسه أحد الأهداف لعملية التنمية الاقتصادية والاجتماعية في البلاد طالما أنها جميعا تدور من حوله للعمل على زيادة المستويات المعيشية له.

غير أن ما يستأثر باهتمام الكتاب في هذا المجال ظاهرة تزايد الأجور العمالية، وهي الحالة التي تتميز بأنها ذات طابع عام أسوة بغيرها من المكونات الإنشائية كالأراضي السكنية ومواد البناء والتشييد.. وإذا ما أردنا أن نعمل على ذكر الأبعاد التفصيلية لهذه الظاهرة فإن ارتفاع العوائد التي يتلقاها الأفراد العاملون قد أصبحت من الحقائق البارزة في الدراسات الاقتصادية. ولقد عمد رجال الاقتصاد إلى احتساب مقادير الزيادة في الأموال المدفوعة للأجراء من واقع الأرقام القياسية التي يتم استخدامها في الدراسات الإحصائية بعد أن يتم الاتفاق مسبقا على إحدى السنوات لتكون أساسا لذلك.

ومن الضروري أن يتم استجلاء طبيعة الارتفاع في العائدات العمالية طالما أن الأمور التي أصابتها الزيادة قد حدثت في جميع البلاد بما فيها مصر التي لا تختلف عن غيرها من الأقطار في هذا الشأن. وإذا ما أردنا استخدام الأرقام القياسية للأجور خلال الفترة الواقعة ما بين عامي (1961 و 1974) فإن مقدار الزيادة قد بلغ 437 في المائة في مارس عام 1974. علما بأن عام 61 قد اتخذ أساسا لهذه البيانات[48].

ومن البديهي ألا تتغير هذه الحقيقة في حالة ما إذا استخدمت النسبة

المئوية في قياس الزيادة، والتي بلغت في ثلاثة عشر عاما ما نسبته 32٪ عن نسبة الأساس. وهو البند من التكاليف الذي يجب أن تتم دراسته بكل عناية قبل إقدام الشركات المتعهدة على تنفيذ الأعمال الإنشائية حتى لا تتعرض للخسارة.

جدول رقم (3 _ 8)

الأرقام القياسية لتكاليف القوى العاملة في نيروبي / بوجوتا

(1968 – 1973)

بيان	68	69	70	71	72	73
كينيا						
العمل الماهر	100	69	111	111	111	152
العمل شبه الماهر	100	93	128	111	111	128
العمل غير الماهر	100	83	110	111	111	128
كولومبيا						
العمل	100	111	126	160	187	205

المصدر : –

-Grimes, Orville. F. Jr. op. cit., p. 134.

ولئن كانت الزيادة في الأجور ذات طابع عام فهي تنطبق على جميع العمال دون تفرقة ما بين فرد وآخر، كما أن هذا القول يشمل أيضا كافة الفئات العمالية الماهرة منها وشبه الماهرة وغير الماهرة. هذا كله مع الأخذ بعين الاعتبار أنه ليس من الضروري أن يكون حجم الزيادة متساويا في الأنماط المهارية المختلفة. ولما كان الأجر يعتمد على المهارات الذاتية الدفينة في العامل نفسه سواء أكان مصدرها الدراسة العلمية أم الخبرة العملية فإننا لا بد من أن نجد الاختلافات الكبيرة في الأجور بين الفئات الكفيئة وغيرها من الجماعات غير الماهرة. وبتعبير آخر فإن الجدول رقم (3- 8) يوضح لنا طبيعة الفرو قات القائمة بين الأفراد العاملين خلال الفترة الواقعة (1960- 1973) في بعض الأقطار الأفريقية والأمريكية.

وبالإضافة إلى ذلك فإن المقارنة المشتركة بين الأجور في قطاع التشييد

وغيرها من القطاعات لا بد من أن تكشف النقاب عن حقيقة ارتفاع الأجور في النشاط البنائي عن غيره من الأنشطة الاقتصادية. ولئن ظهرت هذه الزيادة بكل وضوح في البلدان المتقدمة فإن هذا يرجع إلى وجود نظام الأجر بالقطعة، ووجود العمل الإضافي، وإلى قوة النقابات العمالية[49]. إلا أن الأجور المدفوعة للعاملين في قطاع الإنشاءات بالدول النامية لا تختلف عن غيرها من العوائد التي يتلقاها أفراد القوى العاملة في القطاعات الأخرى. غير أن ازدهار النشاط العمراني فيها في الآونة الأخيرة قد جعل المبالغ المدفوعة للعمال في الأنشطة الإسكانية تربو نسبيا عن مثيلاتها في قطاع الزراعة والخدمات والتجارة الداخلية.

ويعتقد البعض بوجود ظاهرة ارتفاع الأجور في قطاع الإسكان، وهي التي تزيد فيه بمعدلات أكبر من الزيادة في أسعار المواد البنائية. ولئن كان السبب يقع في شدة زيادة الطلب الكلي على العمال، وضآلة عرض القوى العاملة، وبصفة خاصة الفئات المهارية المتعلمة فإن الكميات المعروضة من السلع الإنشائية سرعان ما تستجيب لحالات الزيادة في الطلب عليها. ويجوز أن تعود بعض هذه الأسباب إلى وجود الكثير من القيود الاجتماعية والاقتصادية التي تؤثر في عرض الأفراد العاملين. وقد يظهر هذا القول بشكل أكثر وضوحا في عرض قوة العمل النسائية التي يحتاج ارتيادها أسواق العمل إلى إدخال كثير من الإجراءات الإدارية والقانونية مما يعني وجود خاصية ضآلة عرض عنصر العمل بصفة عامة.

ومن الأمور البديهية أن تزداد الأموال التي يتم دفعها للعمال الأجراء الذين يعملون في مصانع مواد البناء على نظيرتها من الأجور المدفوعة إلى العاملين في مواقع العمل (On Site Labour) ولكن ذكر بعض أسباب هذه الزيادة في توفر عنصر الكفاءة العملية والعلمية للأشخاص الذين يعملون في الصناعات البنائية بالإضافة إلى وجود الحوافز المالية والعينية العديدة التي تقدم إلى هؤلاء العمال دون غيرهم من الأفراد العاملين في المواقع. ومما تجدر الإشارة إليه هنا هو أن مقدار تكلفة وحدة العمل في المنتجات النهائية أمر يتوقف على عدد الوحدات المنتجة حيث توجد العلاقة العكسية بين هذين المتغيرين لتنقص تكاليف العمالة مع زيادة الكميات التي يتم إنتاجها وتزيد بنقصانها.

وإذا ما أردنا أن نذهب بعيدا وراء النواحي التفصيلية للظاهرة العامة لارتفاع تكلفة بند القوى العاملة باعتبارها إحدى مفردات المصروفات الإسكانية فإن الأمر يكون لزاما أن نذكر هنا زيادة تكاليف التدريب في مجال قطاع الإنشاءات. وبينما كانت التكلفة التدريبية تبلغ في المتوسط 3، 31 دولارا مع نهاية 1978، إلا أنها ما لبثت أن ارتفعت إلى 184 دولارا مع نهاية عام 1978، وذلك عندما أقدمت الحكومة المصرية على إنشاء مركزين للتدريب في مجال البناء والتشييد بهدف تدريب مائتي شخص[50]. ولقد بلغ عدد الذين انهوا الدورات التدريبية مائة وعشرين صانعا في العام الواحد. وهذا يدل دلالة واضحة على مضاعفة حجم التكاليف بمقدار 9 ,5 ضعفا في غضون عقد من الزمان.

ولكن التساؤل الآن ينصب حول مقدار المساهمة النسبية لتكلفة عنصر العمل في جملة التكاليف الإسكانية. ومن الملاحظ أن هذه التكلفة لا يوجد فيها وجهات النظر المتعددة على نحو ما مر بنا بشأن التقدير النسبي لبند السلع الإنشائية والأراضي السكنية. ولقد وجدت «ماري ونتر» أن مقدار النصيب النسبي للأجور المدفوعة للقوى العاملة يتراوح ما بين 5 ,27٪ و 2 ,31٪. هذا كله على الرغم من أنها قد أوردت تكلفة عنصر العمل وهو في حالة من التوحيد الكامل مع المواد البنائية، ومن خلال التوزيع الهيكلي للإنفاق الإسكاني ذي البعد الثلاثي أيضا.

ولقد أتت «سوزان تشارلز» على ذكر التركيب البنائي ذي المكونات الثلاثية لبنود المصروفات في معرض دراستها موضوع نفقات الإسكان. ورأت أن المشاركة النسبية للقوى العاملة تتساوى تماما مع ما تساهم فيه تكلفة السلع البنائية في جملة التكاليف. وبناء على ذلك فإنها رفعت الوزن النسبي لتكلفة بند العمل إلى 40٪ وهو يزيد كثيرا على البيانات المالية السابقة. علما بأن الإحصائيات التي أوردتها «ماري ونتر» لم تبين ما إذا كانت مصروفات القوى العاملة تتساوى مع ما يتم إنفاقه على المنتجات الإنشائية أم لا.

غير أنه إذا ما أخذنا في الحسبان التصنيفات البنائية الأخرى التي تعمل على تجميع كافة البنود الإنفاقية، ولا تحصرها في ثلاثة منها فقط فإن تقدير ما تكلفه العمالة لا يزيد على 2 ,19٪ من التكاليف الإسكانية

النهائية. أي أنها تساهم تقريبا في ربع إجمالي المصروفات. وهي وإن كانت تقل بمقدار 9,2٪ عن تكلفة المواقع الأرضية الإسكاني إلا أنه من الضروري أن تستحوذ على الرتبة الثالثة بعد أن ظلت فترة طويلة جدا من الزمن تأتي مباشرة بعد تكلفة بند السلع الإنشائية في المصروفات السكنية. وهذا يرجع في رأيي إلى الزيادات الفجائية الضخمة في أسعار الأراضي المخصصة لأغراض الإسكان.

4- تكلفة الموارد المالية

يعتبر رأس المال من عناصر الإنتاج الأساسية عل نحو ما جاء به الاقتصاديون التقليديون حيث يتم استخدامه في تمويل جميع العمليات التي تحتاج إليها الإدارة. غير أن الجهاز الإداري للمشروع قد لا تتوفر لديه الأموال اللازمة مما قد يعوزه الأمر إلى الالتجاء للمؤسسات التمويلية المتواجدة في البلاد للحصول على ما يحتاج إليه من المبالغ النقدية. وهذا من شأنه أن يلزم إدارة المشروع الإنتاجي بدفع الفوائد المستحقة نظير الأموال المقدمة إليها. وقد تزيد هذه الفوائد أو تقل وفقا للسياسات المالية التي يتم وضعها من قبل البنك المركزي إلا أن زيادة النسبة المئوية للفوائد أمر لا مفر منه في حالات تقديم الائتمان طويل الأجل.

وإذا كان التفاوت في مستويات الفائدة وليد السياسات التي يتخذها هذا البنك على نطاق الدولة الواحدة فإن الاختلاف فيها أمر تقتضيه أنواع القروض والحالات التي يتم تقديم الأموال فيها. كما أن التباين في مقادير المبالغ الإضافية المستحقة أمر يختلف كذلك من دولة لأخرى. وهي قد تصل في بعض البلدان الاشتراكية مثل المجر إلى أدنى مستوى لها لتبلغ ١٪ في حالة تقديم القروض لشراء أحد البيوت الحكومية ولمدة لا تقل عن 35 عاما[51]. وهي السياسة التي تجعل تكلفة التحويل ضئيلة جدا بحيث تصبح إمكانية حصول معظم الأفراد على المسكن المطلوب أمرا واقعيا.

إلا أن الواقع الإسكاني في كثير من أقطار العالم قد دفع الأفراد إلى الذهاب إلى بيوت الرهن للحصول على المبالغ المالية التي يحتاجون إليها مقابل أن تصل الفائدة في البلاد الأكثر نموا إلى خمسين في المائة من الدفعات الشهرية لهم[52]. وهي الحالة التي تصبح فيها تكلفة الموارد المالية

الإسكانية أمرا بالغ الصعوبة بحيث يستحيل معها أن يقتني الفرد منا ما يرغب فيه من المساكن. إلا أنه في ظل الإيجارات الاقتصادية التي يلتهم فيها ملاك العقارات السكنية معظم الدخل الضروري للفئات المختلفة من السكان. قد يجد الإنسان نفسه مرغما لأن يذهب إلى هيئات التمويل راضيا بقدره الذي سيودي به إلى مهاوي الديون والإفلاس.

ومما يزيد الطين بلة ألا يجد الفرد في البلاد التي تعاني من انخفاض مستويات الدخول طريقا يوصل إلى أملاك أحد المباني سوى طريق الائتمان الربوي. وهو الائتمان الذي قد تتراوح فيه الفائدة ما بين 25٪ و 100٪ لتأتي نفقات سداد الديون والفوائد نفسها على جميع ما ينتظره الفرد من الموارد الدخلية بل على ما يمكن أن يمتلكه من الأصول الرأسمالية الأخرى[53]. وإلا فإن عليه أن لا يسلك هذا الدرب بل يعود أدراجه إلى أحلامه الوردية ليعيش معها بقية عمره دون أن يمتلك القدرة على شراء بيته. كما يجب ألا ينسى أن يجد في طاعة الله لعل ذلك يكون بلسما لجراحه بامتلاك المنزل الذي تهفو إليه نفسه في العالم الأخروي.

وليس من الضروري أن يكون قدر الأشخاص فقط أن يقعوا فريسة الأرباح المركبة التي يتقاضاها الجهاز المصرفي العامل في البلاد بل قد تمتد إلى الدول والحكومات لتتساوى مع شعوبها في قدرها المشؤوم في الورطات المالية التي تلحق بها. ولا أدل على ذلك من أن الأزمات المالية التي وقعت فيها كل من المكسيك والبرازيل عندما وصلت الأخيرة «إلى هذه المرحلة حيث عجزت عن سداد مبلغ الملياري دولار قيمة الفوائد المستحقة لدائنيها على ديونها الخارجية التي يبلغ حجمها تسعين مليار دولار»[54]. كما أن المحاولات الرامية إلى جدولة الديون الخارجية المصرية بالنسبة لدائنيها وعلى رأسهم الاتحاد السوفيتي أمر لا يحتاج إلى برهان لاقامة الدليل عليه.

غير أنه في معرض الحديث عن الحصة النسبية لتكلفة التمويل بالنسبة لاجمالي المصروفات الإسكانية فإنه يجب ألا تأخذ الحالات التي تتسم بقدر كبير من التطرف على نحو ما تم ذكره آنفا. إن (Susan Charles) قد ذكرت أن هذه التكلفة قد تبلغ 20٪ من جملة الإنفاق السكني[55]. علما بأنها قد أقامت هذا الرأي من خلال تقسيمها الثلاثي لبنود التكاليف ليساهم

كل من المواد البنائية في مقدار 40٪ والقوى العاملة في الجزء الأخير وهو 40٪ أيضا. وبمعنى آخر فإن الأموال الإضافية المدفوعة للمؤسسات الائتمانية من قبل المتعاملين في الأنشطة العقارية مقابل حصولهم على الائتمان المطلوب تبلغ خمس التكاليف.

ويتراوح ما يتم إنفاقه على عمليات التمويل في قطاع الإسكان في رأي (Majzub) ما بين 8 و 18٪ أي بمتوسط قدره 13٪[56]. ويعتبر هذا الرقم من أكثر البيانات المالية السابقة دقة، إن لم يكن من أكثر الإحصائيات المتوفرة صوابا إذا ما قورنت بما جاء به الكتاب في الولايات المتحدة من معلومات حول هذا الشأن. ولقد ذهب الكثير من الباحثين الذين قاموا بدراسة المصروفات في المجال الإسكاني إلى أن تكلفة الاقتراض لرؤوس الأموال المستثمرة في قطاع الإسكان قد تصل في نهايتها الصغرى إلى 5٪ ولا تزيد بأي حال من الأحوال عن 9٪.

وهكذا يتبدى للقارئ بعد الوقوف على وجهات النظر المتعددة أن تكلفة الموارد المالية السكنية تتراوح ما بين 8/1 و 10/1 التكاليف الإجمالية. غير أنه إذا ما أخذنا في الحسبان الإطار الشامل لمجموعة بنود الإنفاق فإن ما تم إنفاقه على الفوائد للمبالغ المالية المقترضة لا تزيد عن 4، 11٪ من الإنفاق السكاني الكلي. أي أن هذا البند يحتل المرتبة الرابعة في قائمة التكاليف المتعلقة بعمليات الإنشاءات السكنية بغض النظر عن مختلف الأصناف التي يمكن أن تظهر فيها المساكن علما بأن الأموال المدفوعة في إحدى العمارات السكنية لا بد من أن تختلف عن مقدار حجم المدفوعات المالية في أي نوع آخر من الأبنية.

5- تكلفة الخدمات والمرافق العامة:

ينصرف مفهوم تعمير الأراضي الإسكانية إلى توفير الخدمات والمرافق العامة مما جعل الجهود المبذولة في هذا النشاط من عناصر الإنتاج الضرورية في قطاع الإسكان. غير أن هذه الدراسة لم تعمل على التفرقة بين ماهية الخدمات العامة من جهة المنافع العامة من جهة أخرى على الرغم من عدم معرفة الحدود الفاصلة بين كل منهما. ولقد أقدم «برنامج الأمم المتحدة للبيئة» على تحديد ما يقصد بالمرافق «المنافع» في كل من

المياه والطاقة ومعالجة الفضلات والمخلفات، ووسائل النقل والمواصلات، حيث تتم شرح هذه المفردات في حينها بالتفصيل عند تناول عوامل الإنتاج الإسكانية.

ولقد عمدت المؤلفات التي تناولت الأوضاع الإسكانية إلى تفصيل ما تشتمل عليه الخدمات العامة دون أن توجد المعايير الدقيقة الفاصلة التي تضع حدا للخيط القائم بين الخدمات والمنافع والمرافق. وبناء على ذلك فقد تم ذكر هذه الخدمات في النواحي التالية[57]:

- المدارس على اختلاف أنواعها ابتداء من مدارس الرياض، والمدارس الابتدائية، والإعدادية، والثانوية، وما قد تحتويه المستوطنة البشرية من المعاهد والمراكز الثقافية.

- المحال التجارية «السوق» وما تتضمنه من الدكاكين التجارية الصغيرة، أو المراكز التجارية الكبيرة «سوبر ماركت» وخلافها .-دور العبادة الدينية كالمساجد والكنائس.

- المستشفيات والمراكز والوحدات الصحية والمستوصفات.

- المباني والإنشاءات الأخرى التي تضم كلا من الوزارات الحكومية، والملاعب والأندية الرياضية، والمكتبات العامة، ومباني المحولات الكهربائية، ومراكز خدمات وسائل الاتصالات السلكية واللاسلكية كالبريد والبرق والهاتف.

غير أن من أكثر الأمور صعوبة في موضوع التكاليف الإسكانية هو كيفية احتساب تكاليف المنافع التي يتم الاتفاق على وجودها في المستوطنات البشرية. وترجع هذه الصعوبة في واقع الحال إلى المفردات العديدة التي تنضوي تحت لوائها مجموعة الخدمات التي تحتاج إليها المساكن، والى تعدد الجهات الإدارية التي تشرف على كل مرفق من هذه المرافق لإقامة المباني المتعلقة به، وتزويده بالأجهزة والمعدات الفنية، وتوفير الكوادر الإدارية اللازمة له. هذا كله بالإضافة إلى اختلاف الأنظمة ولوائح العمل التي تنظم عمليات التشييد لكل من مكونات هذه المنافع سواء أكان إنشاء الخدمة يتم من خلال الجهاز الإداري الخاص بكل منها على حدة، أم بواسطة الهيئة المركزية التي تتولى مسؤولية جميع أعمال البناء لحساب كل جهة منها.

ومما يزيد من صعوبات معرفة التكاليف الفعلية لهذه الخدمات أن

تزويد المستوطنات البشرية فيها لا يتم في الوقت الواحد نفسه، بل في أوقات متفرقة قد تستغرق عشرات السنين. وعلاوة على ذلك فإن الجهاز الإداري المسؤول يقوم بالواجبات الملقاة على عاتقه فيما يتعلق بتزويد الأحياء السكنية بالمرافق المطلوبة في غياب من الجهود المتكاملة لغيره من أجهزة المنافع الأخرى. وهذا يعني ارتفاع المبالغ المالية في عمليات تزويد المناطق الإسكانية بما تحتاج إليه من الأطر الأساسية التي لا غناء عنها في أي وقت من الأوقات وبصفة خاصة بعد أن تزايدت شدة حاجة الأفراد إليها.

ورغما عما قد يساق من الحجج والبراهين التي يمكن أن تقال بشأن الصعوبات التي تثور في وجه الباحث عند احتساب التكاليف لعمليات التعمير للأراضي الإسكانية فإن التقديرات المبدئية تضع حدا لمثل هذه الآراء. إلا أن الدراسات الأمريكية في هذا الصدد قد عملت على إدراج عمليات التهيئة العمرانية للأراضي السكنية مع بند تكلفة الأرض نفسها، واعتقدت بأن تكلفة الأرض والخدمات معا تتراوح ما بين 10 و 30٪ دون أن تحدد الوزن النسبي لكل بند على حدة[58]. إذا ما افترضنا مناصفة الوزن النسبي لكل منهما فإن بند المنافع والمرافق لا بد من أن يساهم بمقدار 20٪ من إجمالي التكاليف.

وتتشابه المساهمة النسبية لتكاليف تحسين الأراضي في المصاريف النهائية الإسكانية على مستوى المنطقة العربية حيث تبلغ في المتوسط من 11-1 , 13٪ في الكويت لعام 1979. كما أنها لا تزيد في الجمهورية العربية السورية عن هذا المقدار عندما نبين أن إنفاق تعمير الأراضي السكنية يتراوح ما بين 10 و15٪ من كلفة البناء[59]. علما بأن ما يتم إنفاقه على تزويد المباني لمجموعة الخدمات العامة في الأردن قد بلغ في حدود 6 , 7٪-7 , 13٪ من التكاليف الكلية للمباني. وهكذا يبدو لنا من خلال هذه النسب المئوية أن ما تكلفه عمليات التهيئة العمرانية لا يزيد في المتوسط عن 5 , 12٪ مع مراعاة بعض الفرو قات الصغيرة في هذه النسب لاختلاف البلدان الجغرافية.

وبناء عليه فإن الدراسة المقارنة لبنود المصروفات السكنية في إطار التوزيع البنياني لجميع المكونات الإنشائية لا بد من أن تبين أن مقدار المشاركة النسبية في تكاليف الخدمات والمرافق العامة لا تقل عن 2 , 9 أي

أنه يبلغ في المتوسط عشر تكلفة المبنى السكني. وهو وإن كان يتقارب مع تكاليف التمويل في قطاع الإسكان إلا انه لا بد من أن يحظى بالمرتبة الخامسة طالما أنه يقل عنها بمقدار 2,2٪ غير أن هذا القول لا يعني ضآلة دورها في حياة الإنسان حيث لا يمكن الاستغناء عن أي من المكونات التي تشتمل عليها الأطر الأساسية مهما كانت درجة التخلف الحضاري للدولة.

ومما هو جدير بالذكر حقا في هذا المقام هو اختلاف معامل الاتفاق بين البنود الثلاثية التي تقع في تكلفة الأرض، وتكاليف الخدمات والمنافع العامة، وبند مصروفات المنتجات البنائية والإنشائية خلال فترة أحد عشر عاما. ولقد أشارت الأرقام الإحصائية عام 1970 إلى أن هذا المعامل قد بلغ 1 : 3,1 : 17,9 على التوالي ؛ أما البيانات المالية لعام 1981 فقد أكدت على أن هناك تغييرا أساسيا فيما يتم إنفاقه على كل بند من البنود الثلاثة، حيث تضاءل الفرق في عمليات الصرف عليها ليبلغ المعامل الجديد للمفردات 1 : 0,4 : 1,1 على التعاقب ويجوز أن نرجع تضاؤل الإنفاق النسبي على المواد البنائية إلى الارتفاعات الخيالية الطارئة في أثمان الأراضي الإسكانية.

6- تكلفة تنفيذ مقاولات المشروعات السكنية:

وهي المبالغ المالية التي تتكبدها الشركات المتعهدة والمقاولون بغض النظر عن جنسياتهم الوطنية أو الأجنبية عند قيامهم جميعا بتنفيذ الأعمال الإنشائية في قطاع الإسكان. كما لا يدخل ضمن هذا البند من التكاليف ما تتحمله الدولة من الأموال مقابل دخولها نشاط تنفيذ التعهدات الحكومية. وبتعبير آخر فإن المصروفات المتعلقة بهذا البند من بنود الإنفاق الكلي سيشتمل على ثلثي حجم المقاولات. وهو المقدار الذي يشارك فيه القطاعين الخاص والأجنبي من جملة الإنشاءات الإسكانية. علما بان 34٪ من تنفيذ أعمال المقاولات على المستوى العربي يتم من قبل السلطات العامة في البلاد وبواسطة مؤسسات الإسكان التي تم إنشاؤها في الآونة الأخيرة.

ولا خلاف في أن تعتبر المصروفات الإجمالية لنشاط المقاولات التي يتم دفعها عادة بمثابة التكاليف الناجمة عن تنفيذ المشروعات الإسكانية مقابل ما يتوقع تحقيقه من الأرباح المستقبلية. وبناء على ذلك فقد ظهر الاعتقاد الذي يرى في الأرباح المنتظرة من عمليات المقاولات هي نفسها إحدى

المكونات الإنشائية في قطاع الإسكان. وبتعبير آخر فإن مفهوم التكلفة لهذا البند من البنود الإنفاقية في مجال التعهدات الإسكانية هي نفسها أرباح المقاولين التي جرى تقديرها في «ندوة مشاكل الإسكان في الدول النامية» المعقودة في الرياض عام 1978 في حدود 3- 10٪ من التكاليف الإجمالية للمبنى السكني، أي بمتوسط قدره 5 ,6٪.

ومن الملاحظ أن هذا الرقم يقرب كثيرا من الدقة حيث إن الدراسات التي تم إجراؤها في الجزائر خلال الفترة الزمنية الواقعة ما بين عامي 1981 و 2000 قد قدرت هذه التكلفة بنسبة لا تزيد عن 8, 5٪ من التكلفة السنوية لما يتم إنشاؤه من المباني. كما أن هذا الرقم يقترب تماما من الرقم التقديري الذي يبلغ 7, 5٪ من المصروفات الكلية للمكونات الإنشائية في قطاع الإسكان. ولا يعني صغر حجم الحصة النسبية لشركات المقاولات والتعهدات القضاء على ما تحققه من الأرباح المتوقعة، بل على العكس من ذلك فإن هناك من الأساليب المتخذة من جانبها ما يعمل على زيادة هذه الأرباح أضعافا مضاعفة.

7- تكلفة إعداد التصاميم الهندسية والمعمارية:

يعتبر نشاط إعداد التصاميم الهندسية والمعمارية من مدخلات العملية الإنتاجية في قطاع الإسكان، إلا أن هذه الدراسة في معرض حديثها عن أهمية العامل من عوامل الإنتاج لم توضح ما جاءت به المؤلفات من الاختلاف حول ما ينصرف إليه من المعاني. وبناء على ذلك فإن مفهوم تكلفة إعداد التصاميم لا يشتمل على نفقات وضع الخرائط الهندسية فحسب بعد ما أصبح يتكون من البنود التالية وهي:

- الإشراف.
- الدراسات.
- التنظيم.
- مزوقات الأسعار.

وإذا ما أردنا معرفة حجم المشاركة النسبية لاجمالي المبالغ المالية المدفوعة وفقا للمعنى الضيق لهذا البند الذي يتعلق بأعداد الرسومات الهندسية فقط فإنه لا يزيد عن 4٪ في المملكة المتحدة من جملة ما يتم إنفاقه على

المبنى السكني. غير أن هذه النسبة لا تلبث أن ترتفع لتبلغ في المتوسط 6,5٪ على نحو ما أشارت إليه بحوث الندوة المعقودة في الرياض لبحث «مشاكل الإسكان في الدول النامية» التي رأت أن هذه التكاليف تتراوح ما بين 3 و 10٪ من إجمالي ما تم صرفه من الأموال في قطاع الإسكان. وعلى الرغم من أن الفارق بين التقديرين لا يزيد عن 2,5٪. إلا أنه سيكون على حساب النقصان النسبي لإحدى المفردات الإنشائية الأخرى.

كما أن إضافة تكاليف التنظيم إلى الجهود الهندسية البحتة لن تعمل على زيادة الوزن النسبي لهذا البند من التكاليف الإجمالية حيث قد بلغ في الكويت نسبة 5-5,5٪. ومن المدهش حقا أن تعمل مؤسسة الإسكان في الأردن على إضافة كل نفقات الإشراف والدراسات وفروق الأسعار إلى الجهود المبذولة في وضع التصاميم الهندسية، ثم نبين بعدئذ مقدار حصة هذه التكاليف جميعها وقد بلغت 2٪ من تكلفة المبنى الإسكاني[60]. وهو أمر مرفوض أصلا، إذا ما أخذنا في الحسبان ارتفاع تكاليف التصاميم نفسها، وإعداد الكثير منها على يد المكاتب والبيوتات الاستشارية الهندسية الأجنبية.

إلا أن دمج بند فروق الأسعار بما تحتويه الدراسات الفنية من عوامل الخطأ في هذا البند من بنود المصروفات السكنية لا بد من أن يرفع نسبة ما تساهم فيه تكلفة إعداد التصاميم إلى15٪ على نحو ما تتم تقديره في مصر[61]. وهي النسبة التي لا يجوز الارتكان إليها لأنها تعمل إلى زيادة الوزن النسبي لمكونات تكلفة إعداد الرسومات الهندسية والمعمارية إلى ثلاثة أضعاف أو تزيد عما هو مقدر لها أصلا. علما بان حجم المشاركة النسبية لهذا البند يبلغ 4,9٪ من جملة الإنفاق النهائي للوحدة السكنية الواحدة حيث تتقارب هذه النسبة مع ما تشارك فيه المبالغ المالية التي يتم إنفاقها على أعمال المقاولات.

8- التكاليف الأخرى:

وهي المصروفات التي تتعلق بالبواقي من البنود الإنفاقية التي لم يرد لها من ذكر ما ضمن المفردات الإنشائية التي تتألف منها التكاليف في قطاع الإسكان. ومما تجدر الإشارة إليه هو أن تناول بنود الاتفاق الأخرى قد جاءت به الكتابات الأمريكية حيث أوردت «ماري ونتر» في تقسيمها

الثلاثي أنها تشتمل على المكونات التالية-وهي التسويق، والتمويل، ورؤوس الأموال، والربح، وأعطت لها وزنا جماعيا يبلغ 20٪ من الإنفاق الكلي. إلا أنها ما لبثت أن تراجعت عن هذا المقدار لتعتقد بأن الوزن النسبي لها يتراوح ما بين 10 و 26٪.

وإذا ما أردنا تبيان حقيقة هذه البقايا من العناصر التي تحتويها دالة التكاليف الإسكانية لا بد من أن يتضح لنا أنه لا يوجد هناك من فرق بين ما يسمى تكلفة بند «التحويل» من جهة، وتكلفة بند «رؤوس الأموال» من جهة أخرى. وبناء على ذلك تتم معالجة هذين البندين من الإنفاق السكني عند شرح تكلفة الموارد المالية التي بلغت حصتها النسبية مقدار 4, 11٪. وبالقياس فقد تتم التحدث بتفصيل كبير عن بند الربح كأحد البنود المتبقية عند تناول موضوع التكاليف المتعلقة بتنفيذ مقاولات المشروعات السكنية والتي تصل مشاركتها إلى 7, 5٪. وبمعنى آخر فإن حجم ما تساهم فيه تكلفة البنود الأخرى لن يزيد عن 3٪ من المصروفات النهائية.

وهكذا نأتي إلى نهاية الحديث عن موضوع التركيب البياني لأنشطة عوامل الإنتاج الإسكانية من خلال المفردات الشاملة لها، وعلى خلاف ما أوردته المؤلفات التي عالجت نفقات الإسكان. كما أن هذه الدراسة قد اجتهدت بقدر الإمكان على تأكيد ما يمكن أن يشارك فيه كل بند من بنود التكاليف حتى يتم بسهولة معرفة تكلفة المبنى الإجمالية، أو يتم التحديد الدقيق لما ينصرف إليه أحد المعاني التي يمكن أن يطلق على أي منها. علما بأنني لست تواقا لأن أذهب مع الآراء التي تنادي بوجود المكونات الأساسية وغير الأساسية لأنه لا يوجد أصلا مثل هذه التفرقة، لأن كلا منها يعتبر هاما ولا يمكن الاستغناء عنه في جميع الحالات مهما صغر حجم المساهمة في عمليات البناء والتشييد.

ثالثا: التركيب البنائي للأنشطة الإنتاجية للصناعة الإنشائية:

وهو أحد التوزيعات الهيكلية لبنود الإنفاق التي يجب الوقوف على تفصيلاتها المالية وذلك بهدف الوصول إلى المنهاج المتكامل للتصفيات البنائية للتكاليف الإسكانية. ولقد أصبح معروفا الآن أن الأنشطة الإنتاجية لصناعة الإنشائية في قطاع الإسكان لا تعدو أن تكون هي نفسها أنواع المساكن التي

جاء بها إلى حيز الوجود كل من المعايير التي تقع في طبيعة الإنشاء العمراني للأبنية حسب النطاق الجغرافي والطبيعة الاستثمارية في المجال العقاري، وقدرة الأفراد على الدفع. كما أنها هي المنازل بعينها التي أوجدتها المؤثرات الأخرى كالفنون الإنتاجية المستخدمة في عمليات البناء، ووفقا لمعيار الملكية، وحداثة البناء أو قدمه.

غير أن الذي يمعن النظر طويلا لا بد من أن يجد أن التصنيف البنياني للمكونات الإنفاقية للأبنية السكنية هي بذاتها التي عملت على حصرها التقسيمات المختلفة للمساكن المتواجدة في استمارة الحصر. كما أن محاولات التعرف على ماهية الخصائص المالية للتكاليف المتعلقة بالبنايات المتعددة هي في الواقع لا تخرج عن أن تكون تكلفة الوحدة الإسكانية التي مرت بنا من قبل حيث انه ليس من الضروري أن يتم إعادة ذكرها من جديد. ومن البديهي أن تترك للقارئ حرية الرجوع إليها في أي وقت من الأوقات عند توفر الحاجة لذلك. ومما هو جدير بالذكر هنا هو أن المحاولات الجديدة حول هذا الموضوع يجب أن تنصب مستقبلا على معرفة ما تراكم في هذه الأصناف من المبالغ المالية المستثمرة بعد أن تم احتساب حجم الأموال المدفوعة في كل منها.

وإذا كانت هذه الدراسة قد جاءت على ذكر جميع الموضوعات الأساسية لنفقات الإسكان كوحدات القياس وأنواع التوزيعات الهيكلية للتكاليف الإسكانية فإن هذا القول لا يعني عدم وجود بعض الموضوعات الفرعية ذات الصلة الوثيقة بها أيضا. وهي التي تتعلق بالمناهج الفكرية التي حاولت دراسة المصروفات السكنية من جوانب أخرى خاصة بأنواع التكاليف، وبعض وحدات القياس الجديدة للتكلفة في قطاع الخدمات الاجتماعية بصفة عامة. ومن الضروري أن تختلف المؤشرات القياسية للوحدة الإنشائية التي تقع في قطاع الإسكان والتعليم والصحة، إلا أن علاقة التكلفة بعدد المستخدمين بهذه الوحدة التي تظهر في شكل المبنى السكني أو المدرسة، أو المركز العلاجي تكاد تكون من أحدثها على الإطلاق وأقلها استخداما.

ومما لا خلاف فيه أن تتعدد المناهج المستخدمة عند احتساب مدخلات العملية الإنتاجية ومخرجاتها. إلا أن ربط الوحدات القياسية بإعداد المكان أولا، ثم إيجاد العلاقة القائمة بينها وبين الدخل الفردي السنوي يعتبر من

أهم الأساليب المستحدثة. وبناء على ذلك فإن الاتجاهات العملية في عمليات التشييد والبناء تقوم في الوقت الحاضر على أساس ربط التكلفة بعدد الأشخاص المستفيدين (user unit) من الأبنية التي يتم إنشاؤها لهم. ومن هنا فقد يكون لزاما على الدراسات التي تعالج اقتصاديات الخدمات الاجتماعية أن تجد في معرفة مقادير التكلفة المتعلقة بكل من[62].

- التكلفة/ عدد الأفراد المستفيدين من المسكن في مجال الإنشاءات الإسكانية (cost per inhabitant)

- التكلفة/عدد الطلاب في الفصل الدراسي الواحد في اقتصاديات التعليم (cost per student)

- التكلفة/عدد الأسرة المتواجدة في المراكز الصحية والمستشفيات العلاجية في قطاع الصحة العامة (cost per bed)

ولقد عمدت هذه الدراسة إلى تبيان المنهاج ذي الإطار الوحدوي من خلال معرفة المكونات الأساسية للمبنى السكني، وتكلفة العوامل الإنتاجية التي تساهم في إيجاده على الأرض، والمصروفات الإجمالية لكل من الطرز السكنية التي سادت مختلف دول العالم. إلا أن هذا القول لا يعني عدم وجود الأنواع الأخرى من التكاليف التي جاء على ذكرها بعض الكتاب. إلا أن تناولهم إياها قد جاء مقتضبا وبقدر كبير من الإيجاز، وهنا تظهر أهمية الدراسات المستقبلية التي تحاول الجري وراءها للوقوف على أبعادها التفصيلية لتتكامل جهود الباحثين في إقرار الأسلوب المتكامل للنفقات في قطاع الإسكان.

وإذا ما أردنا أن نأخذ في الحسبان المصروفات التي تتعلق بالإنشاءات التي تخص البناء الإسكاني نفسه دون غيرها من عمليات التشييد التي ترتبط بالأبنية الإضافية المكملة للوحدات السكنية فإن «اورفيل جرمن» قد أوجد إلى حيز الوجود الأنواع التالية من التكاليف[63]:

1- التكاليف المباشرة (direct cost) وهي عبارة عن مجموعة الأموال المدفوعة التي يتم إنفاقها لإنشاء الوحدة الإسكانية نفسها دون غيرها من المباني الأخرى الملحقة بها. التي تتعلق بالخدمات التي يجب أن تتواجد في المستوطنة البشرية.

2- التكاليف غير المباشرة (indirect cost) وهي المبالغ المالية التي يجري

إنفاقها على العمليات الإنشائية ذات الصلة الوثيقة بالبنايات غير السكنية التي يتم الاتفاق على مفرداتها من قبل الأجهزة الإدارية. وهي التي يمكن أن تقع في المراكز الصحية، والأسواق المركزية، والمجمعات الحكومية، والأندية والملاعب الرياضية وخلافها.

3- إلا أن (Paul Wendt) قد أبان جانبا من عناصر الإنفاق غير المباشر وهو يعالج موضوع التجارب الوطنية في مجال الإسكان بعد الحرب العالمية الثانية التي تمت في بعض الدول الأوروبية الغربية مثل إنجلترا وألمانيا والسويد وهي التي قد ذكر جانبا منها في أموال الدعم التي تقدمها الحكومات في قطاع الإسكان والتي تأخذ صورا وأشكالا عديدة منها: دعم مواد البناء والتشييد، ودفع بدلات الإيجار للمحتاجين من الناس، والمساكن الشعبية التي توزعها الحكومة بالمجان، أو بسعر التكلفة في حالات الكوارث الطبيعية، وما تتحمله الدولة من الأموال من جراء الإعفاءات الضريبية، والتي بلغت 2 ,18 مليون مارك في ألمانيا الغربية خلال 6 سنوات(64). كما أن إقامة مراكز الرعاية للمعوقين وذوي العاهات وكبار السن لا بد من أن تدخل في عداد التكاليف غير المباشرة.

ولقد اتخذت طريقة دفع النفقات كأحد المعايير المستخدمة في إيجاد بعض أصناف التكاليف الإسكانية التي عكف الكثير من الباحثين على دراستها وهي الطريقة التي يمكن أن يتم من خلالها صرف الأموال اللازمة بصفة دورية بغض النظر عن طول الفترة الزمنية أو قصرها وان كان بعض قد حصرها أثناء العام المالي الواحد، أو أن يتم دفعها مرة واحدة. وبناء على ذلك فقد وجدت الأشكال التالية من المصروفات(65):

- المصروفات المتكررة (:recurrent cost)-وهي التي تتضمن جميع الأموال التي يتم دفعها خلال العام المالي الواحد كما يجوز أن ننظر إليها من واقع أقسامها المتعددة التي تقع في تكلفة النقود مثل المبالغ المالية لتسديد الديون، وفائدة رؤوس الأموال المدفوعة على القروض، أو تكاليف الخدمات التي يقدمها الغير إلى الأفراد الذين يقيمون في البنايات السكنية.

- المصروفات غير المتكررة :(non-recurrent cost)-وهي التي تشتمل على المبالغ التي قد يتحملها ملاك المباني الإسكانية مرة واحدة خلال فترة العمر الزمني للأصول العقارية. وهي التي يجوز أن ننظر إليها باعتبارها

من النفقات الرأسمالية على غرار تكلفة الأرض التي أقيم البناء عليها، والمعدات والأجهزة الرأسمالية المستخدمة في أعمال التبريد والتدفئة المركزية، والأموال المدفوعة في شراء مواد البناء والتشييد.

ويجوز أن ننظر إلى النفقات التي يلتزم أصحاب المباني الإسكانية بدفعها من زاوية أخرى. إذ إن هناك العديد من المكونات الإنشائية التي لا يمكن أن تدخل نطاق السجلات المحاسبية، وبتعبير أخر فإن هناك مفردات التكاليف غير المتطورة التي يتم دفعها دون أن يكون لها ثمن تقديري معين وهذا من شأنه أن يوجد التفرقة بين[66]:

- النفقات العادية (normal cost): وهي التي تتألف من بعض بنود المصروفات التي تأخذ الطابع النقدي ومن ثم تدوين قيمتها المالية في الدفاتر والسجلات المعدة لهذا الغرض. وهي التي غالبا ما تظهر القيمة المالية للمبنى دون التكلفة التي يجب أن تكون عليها وذلك لغياب الكثير من المكونات الأخرى التي لم يتم العمل على تدوينها لصعوبات التقدير أو عدم القدرة على احتسابها.

- النفقات الحقيقية (real cost) وهي التي تتكون من جميع المفردات الإنشائية المالية وغير المالية التي يستحيل احتسابها، وهي الحالات التي تغيب فيها عناصر التكاليف الحقيقية في عمليات البناء الذاتي حيث إنها توفر في المتوسط ما بين 20 و25٪ من كلفة بناء المنازل.

وأخيرا فإن الخلاف الذي وقع بين رجال الاقتصاد والمحاسبين قد يجد طريقه حول المعنى المقصود من التكلفة. فهل يتم تقديرها من واقع البيانات المالية الفعلية المسجلة، أو من خلال ما يمكن أن تكون عليه قيمة بنود الإنفاق في المستقبل عند محاولات إجراء التحسين على البيوت السكنية التي يتم تشييدها ؟ وهكذا فقد أوجد هذا التحديد الفلسفي لما يتصرف إليه مفهوم التكلفة إلى إيجاد الأصناف التالية من التكاليف:

- التكاليف الفعلية (historical cost) وهي التي تعبر عن القيم المالية لأنواع المصروفات كما حدثت فعلا في الماضي. وهي التي يتم احتسابها من خلال الأسعار السائدة قبل فترة زمنية بعيدة عند إقامة الأبنية على نحو ما يذهب إليه رجال المحاسبة دون إجراء أي تعديل على القيم المدونة في السجلات المالية.

- التكاليف المتوقعة (expected cost) وهي عبارة عن جملة الأموال اللازمة التي يجب اعتمادها، وذلك لمواجهة حالات الارتفاع في أسعار جميع عناصر الإنتاج التي تدخل في إيجاد المساكن إلى حيز الوجود. وهنا تظهر أهمية النظرة الديناميكية التي تأخذ عامل الزمن بعين الاعتبار استنادا إلى الآراء التي ينادي بها الاقتصاديون مما يتطلب توفير المبالغ الاحتياطية في ميزانيات وزارات الإسكان لمواجهة حالات التجديد للوحدات السكنية القديمة، أو إنشاء المنازل والبيوت الجديدة.

وفي نهاية المطاف لا بد من القول إن الموضوعات الفرعية لنفقات الإسكان وإن كانت قد أعطت الجهود المالية المبذولة في التنمية الإسكانية بعدا جديدا أعمق لما اشتملت عليه هذه الدراسة من الموضوعات الأساسية فإن الأصل يحدوني لأن تجد الأفكار الواردة عن التكاليف بأنواعها المختلفة من يعمل على التعمق فيها.

كما يجب ألا ننسى في غمرة الحديث عن المصروفات أن من الأهداف التي يرنو رجال الاقتصاد إلى تحقيقها من جراء دراساتهم الاقتصادية لموضوع النفقات في قطاع الإسكان أن يكون القائمون على أموره على بينة من أمرهم عند اتخاذ القرارات التحويلية. وبمعنى آخر فإن دراسة عمليات التحويل التي يحتاج إليها نشاط البناء والتشييد تعتبر أمرا على قدر كبير من الأهمية التي لا يمكن أن يستغني عنها الكثير من الفئات المتواجدة في المجتمع أيا كانت طبيعة الأعمال التي يقومون بها.

الهوامش

(1) Wendt, f. Paul op. cit., p.92.

(2) الجزائر وزارة الإسكان والتعمير. المرجع سابق الذكر. ص 28, 60

(3) Culling Worth, J.B. op. cit., pp.: 172- 174

(4) جامعة الدول العربية. الأمانة العامة. الإدارة العامة للشؤون الاقتصادية إدارة الإسكان والتعمير. في [الإسكان في دولة الكويت]. المرجع سابق الذكر. ص 46.

(5) Dakhil, H. Fahid and Others. (eds) in (Housing Pvoblems...) Vol. 1. op.cit., p.33.

(6) Morris, W. Earland Winter, Mary.op.cit.,p.238.

(7) تونس. وزارة الإسكان. إدارة الإسكان. المرجع سابق الذكر. جدول رقم 2 ص6.

(8) United Nations Industrial Development Organization. in (Appropriate Industrial.. .)op. cit., p.129.

(9) الجزائر. وزارة الإسكان والتعمير. المرجع سابق الذكر ص 28, 40, 60.

(10) خليل الشماع. في «دراسة حول جدوى إنشاء المصرف العربي للإسكان». الجزء الثالث. المرجع سابق الذكر. ص 48, 50, 53 ، 100, 202.

(11) ميلاد حنا. المرجع سابق الذكر. ص 156.

(12) عبد الله عقاب الخطيب. المرجع سابق الذكر. ص 82, 83.

(13) المرجع نفسه ص 164, 165.

(14) المغرب. وزارة السكنى وإعداد التراب الوطني. مديرية السكنى. المرجع سابق الذكر. ص 31.

(15) المرجع نفسه. جدول رقم 4. ص 11.

(16) United Nations Industrial Development Organization, in"Construction Industry", op, cit. p. 49.

(17) Balchin. N, Paul, Housing Improvement and Social Inequality-Case Study of an Inner City, London: Grower Publishing Company Limited. 1971 pp. 19.172.202.220,

(18) Nevitt. Adam Adela (ed), op. cit,p.206

(19) العراق. وزارة الإسكان والتعمير. المرجع سابق الذكر. ص 24.

(20) تونس . وزارة الإسكان. إدارة الإسكان. المرجع سابق الذكر. ص 10.

(21) جامعة الدول العربية. الأمانة العامة. الإدارة العامة للشؤون الاقتصادية. إدارة الإسكان والتعمير في «الإسكان في دولة الكويت». المرجع سابق الذكر. ص 28, 29, 60

(22) Grimes. Orville. F, Jr, op. cit., p. 49.

(23) ميلاد حنا. المرجع سابق الذكر. ص 117, 118.

(24) ميلاد حنا، المرجع سابق الذكر. ص 117, 118.

(25) مجيد مسعود. المرجع سابق الذكر. ص 6.

(26) United Nations Industrial Development Organization, In "Appropriate Industrial",,op. cit., pp. 6-29.

(27) ماجد بدر جمال الدين. المرجع سابق الذكر. ص 11.

(28) Morris, W. Earl and Winter, Mary. op.cit., pp59-132.

(29)United Nations Industrial Development Organization in Building Material. Building Material Industry. Op. cit, pp. 23- 31

(30) United Nations Industrial Development Organization in "Appropriate Industrial.. .. op. cit., p. 27.

(31) Nevitt Adam Adelal (ed) op. cit., p20.

(32) ماجد بدر جمال الدين. المرجع سابق الذكر. ص 22.

(33) الجزائر. وزارة الإسكان والتعمير. المرجع سابق الذكر. ص 15, 62, 64.

(34) ماجد بدر جمال الدين. المرجع سابق الذكر. ص 12.

(35) الاتحاد العربي للإسمنت ومواد البناء. المرجع سابق الذكر. ص178.

(36) Grimes, Orville, F. Jr. op. cit., p 50.

(37) ماجد بدر جمال الدين. المرجع سابق الذكر ص 12.

(38) Charles, Susan. op. cit., p47.

(39) Morris, W. Earl and winter, Mary. op. cit., p. 237.

(40) Dakhil, H Fahid. And others (eds). In (Housing problems.)vol. I.op. cit., p. 230.

(41)العربي. العدد 156 (نوفمبر1971) ص 110.

(42) United Nations Environment Programme op. cit., p. 31.

(43) سوريا. وزارة الإسكان والمرافق. المرجع سابق الذكر ص 7, 29.

(44) ميلاد حنا. المرجع سابق الذكر. ص 118.

(45) جامعة الدول العربية. الأمانة العامة. الإدارة العامة للشؤون الاقتصادية. إدارة الإسكان والتعمير. في «الإسكان في المملكة الأردنية الهاشمية». المرجع سابق الذكر. 7, 17.

(46) ابرمز تشارلز. المرجع سابق الذكر. ص 32.

(47) Grimes, Orville F. Jr. op. it., p.45.

(48) ميلاد حنا. المرجع سابق الذكر. جدول رقم. ص 31, 167.

(49) United Nations Industrial Development Organization, In Construction Industry, op. cit., p. 12.

(50) ميلاد حنا. المرجع سابق الذكر. ص 92.

(51) Economic Commission for Europe. Op. cit., p. 64.

(52) عبد الله عقاب الخطيب. المرجع سابق الذكر. ص 137, 138.

(53) ابرمز تشارلز. المرجع سابق الذكر. ص 124.

(54) الوطن. السنة 12, 3056 «23 أغسطس 1982». ص 9.

(55) Charles Susan. op. cit. p49.

(56) Dakhil, . H. Fahid and Others. in "Housing Problems.. ."Vol.2. op.. cit. p. 400

(57) الكويت. وزارة الإسكان. المرجع سابق الذكر. ص 82, 90.

(58) Morris, W. Earl and Winter, Mary. Op. cit. p.238.

(59) سوريا. وزارة الإسكان والمرافق، المرجع سابق الذكر. ص 9.

(60) جامعة الدول العربية. الأمانة العامة. الإدارة العامة للشؤون الاقتصادية، إدارة الإسكان والتعمير في الإسكان في المملكة الأردنية الهاشمية، المرجع سابق الذكر. ص 7.

(61) الأهرام الاقتصادي. المرجع سابق الذكر. ص 20.

(62) United Nations Industrial Development Organization. in Construction Industry‘. op. cit., p 77.

(63) Grimes, Orville, F. Jr. op. cit., p.40.

(64) Wendt, F. Paul. op. cit., pp 203.235.237.

(65) Nevitt, Adam Adela (ed).op. cit., pp. 210,21.

(66) أبرمز، تشرلز، المرجع سابق الذكر، ص 148.

الباب الثاني
التخطيط الإسكان

4 تمويل الإسكان

تعتبر الموارد المالية من عوامل الإنتاج الأساسية أيا كان التقسيم الذي يمكن أن يقع على الموارد الاقتصادية. ومن البديهي أن يحتاج قطاع الإسكان كغيره من القطاعات الاقتصادية والاجتماعية إلى المبالغ المالية التي يمكن أن تستخدم في تمويل كافة عمليات بناء المساكن. وبناء عليه فإن موضوع التحويل يعتبر من الموضوعات الهامة التي يجب أن يشتمل عليها علم اقتصاديات الإسكان إن لم يعتبر كذلك من الجهود المالية المبذولة على هذا المستوى. وإذا ما أردنا أن نؤكد على أهمية رؤوس الأموال المستثمرة في عمليات الإسكان المختلفة فإن الأمر يتطلب أن نأخذ بعين الاعتبار ما يلي:

- زيادة الاحتياجات للمساكن.
- الارتفاع في كلفة البناء.

ويمكن أن يتبين لنا حجم الاحتياجات من الأبنية الإسكانية للأفراد من خلال تقديرات الخبراء، حيث رأوا أن ما يجب أن يتم بناؤه خلال الفترة (1980-1990) يتراوح ما بين 3,6 و 8 ملايين مسكن. علما بأن التقديرات المبدئية الموضوعة لثلاثين سنة ابتدأت منذ عام 1960 حتى عام 1990 قد تراوحت بين 19 و 24 مليون وحدة سكنية. أما فيما يتعلق

بمقدار الأموال التي يجب إنفاقها لبناء هذه البيوت فإنه يقدر في حدود ثلاثة آلاف مليون وأربعة آلاف مليون دولار في العام لمشاريع إسكان في الدول النامية بالإضافة إلى الأموال التي تستطيع هذه الدول أن تنفقها من مواردها الخاصة)[1]. وهي المبالغ التي لا يمكن أن تتوافر للأقطار النامية في كل من قارة آسيا وأفريقيا وأمريكا اللاتينية مما يتطلب الأمر وجود التعاون الدولي على هذا النطاق.

كما أن جهود (برنامج الأمم المتحدة للبيئة) المبذولة لا تخرج عن هذه الحقيقة، وهي تحاول احتساب رؤوس الأموال اللازمة لتزويد الأبنية بالخدمات والمرافق والمياه. وترى أن على الرغم من إنفاق ألف مليون دولار في 91 دولة نامية لتزويدها بالماء، ورغما من إنفاق ألفي مليون دولار في 61 دولة على المجاري الصحية عام 1970 فقد تبين أن ما بين 25 و 29٪ من السكان قد تم تزويدهم بالمياه الصالحة ووسائل الصرف الصحية المناسبة. ويتأكد لنا ضخامة حجم الاستثمارات المالية إذا ما علمنا أن عقد الأمم المتحدة 1970/1980 قد كان في حاجة ماسة إلى استثمار ما قيمته 14 بليون دولار لتزويد السكان بالماء اللازم في المناطق التي لا يتوفر فيها الماء[2].

ويثمر موضوع تمويل عمليات الإسكان العديد من الموضوعات الأساسية. ولئن كانت الدراسات الاقتصادية قد دأبت على دراسة التمويل في الأنشطة الاقتصادية إلا أنها لم تتعرض إلى القطاعات الاجتماعية إلا بالقدر اليسير بحيث لم تتضح الأبعاد الحقيقية لما يجب أن يحتوي عليه التمويل في قطاع الإسكان. وإذا كانت ظاهرة ندرة الدراسات المالية للنشاط الإسكاني تنطبق على الجوانب المختلفة للإنفاق فإنها تنطبق أيضا على النواحي التمويلية. غير أن دراسة تمويل الإسكان من خلال موضوعاته التالية لا بد من أن تساهم إلى حد ما في القضاء على هذه الظاهرة:

- أنواع التمويل الإسكاني
- الخصائص الاقتصادية للتمويل الإسكاني:

أنواع التحويل الإسكاني:

لم تعرف المؤسسات التمويلية شكلا واحدا من أشكال القروض، بل عرفت الأصناف العديدة التي قد يصعب حصرها. كما أنها في الوقت

نفسه قد شهدت من الاختلافات التي تتعلق بشروط الاقتراض ما لم يقدر المرء على ذكرها، إلا أنها جميعا كانت تتطلع إلى توفير الموارد المالية اللازمة لقطاع الإسكان من جهة، والمحافظة على ما يتواجد لديها من الأصول المالية السائلة، والعمل على تنميتها، من جهة أخرى، بكل الوسائل المتاحة لها. غير أن معرفة التمويل الإسكاني بصوره المعروفة قد تتطلب أولا معرفة المعايير التي يتم استخدامها لهذا الغرض، والتي يمكن أن تقع فيما يلي:-

- التمويل بحسب مدة القرض.
- التمويل بحسب المصادر التمويلية.
- التمويل بحسب ملكية الأموال المستثمرة.
- التمويل بحسب طبيعة النشاط العقاري.

أولا: التمويل بحسب مدة القرض:

تعتبر الفترة الزمنية للقرض من المؤشرات المستخدمة في النشاط الإسكاني لإيجاد أصناف القروض التي ترتبط بها. وليس من الصعب على المرء أن يتكهن بالقروض التي يوجدها معيار المدة. فهي تقع في القروض قصيرة الأجل والقروض طويلة الأجل[3]. كما أن السوق الائتمانية نفسها قد شهدت وجود أجهزة التمويل التي تتعامل مع كل صنف على حدة حيث يثمر هذا المعيار موضوع التخصص القائم بين المصارف التي تقدم الأموال المطلوبة لعمليات البناء. وبناء عليه فإن التمويل بحسب مدة القرض قد أوجد الأنواع التالية:

1 - القروض قصيرة الأجل:

وهي الأموال التي تقوم بتقديمها البنوك التجارية وبنوك الادخار. ومن المعروف أن البنوك التجارية تعتبر من مكونات النظام المصرفي الأساسية في البلاد. ولا تكاد تخلو منه بلدة ما، كما أنها علاوة على ذلك متخصصة منذ القدم في قديم الائتمان لفترات زمنية قصيرة لأغراض تجارية بحتة، حيث لا يدخل من ضمن واجباتها الأصلية تمويل عمليات التشييد نفسها. إلا أن هذا القول وإن كان لا يعني تقديم الأموال إلى الأنشطة العقارية، إلا أنه قد ينصرف إلى تمويل استيراد المواد الإنشائية والبنائية من الخارج، أو

القيام بتمويل الأرباح العائدة للشركات الأجنبية لتنفيذ مقاولات مشاريع الإسكان. إذ إنه ليس من المعقول أن يقوم أحد هذه المصارف على تمويل بناء أحد المجمعات السكنية، ثم الانتظار مدة 25 عاما لاسترداد الأموال المدفوعة لأن ذلك يعتبر خروجا على النظام الأساسي الذي يعمل على إنشاء البنك التجاري نفسه.

ولقد شهد النشاط المصرفي ميلاد بنوك الادخار على اختلاف صورها في معظم بلاد العالم. غير أن الجديد في هذا الأمر هو ظهور (بنوك الادخار الإسكانية) في كل من الإكوادور وشيلي من دول القارة الأمريكية الجنوبية. وتهدف هذه المصارف في الأصل إلى تجميع المدخرات العائلية، وتكوين عادات الادخار الإجباري لدى الأفراد، واعادة إقراضها للعملاء الذين يحتفظون لديها بالحسابات الادخارية بشروط سهلة سخية، أو تمويل الأشخاص من غير المودعين بشروط أخرى مغايرة وأكثر صعوبة لاستخدامها في أغراض البناء. كما أن هذه البنوك وإن كانت تدخل في عداد البنوك المختصة إلا أنها تتشابه مع المصارف التجارية في تعاملها بالائتمان قصير الأجل، كما أنها تتباين عن المؤسسات التحويلة المتخصصة-مثل بنوك الإسكان-في هذه الخاصية. إلا أنها تتخذ من النشاط الإسكاني ميدانا لعمليات الاقتراض.

2- القروض طويلة الأجل:

وهي الأموال التي يتم تقديمها من قبل البنوك الإسكانية (building societies) أو المشابهة لها مثل بيوتات الرهن أو شركات التأمين وإعادة التأمين أحيانا. ويحدد النظام الأساسي لكل من هذه المؤسسات الأهداف التي تسعى إلى تحقيقها، وموارد البنك أو بيت الرهن، وإجراءات الاقتراض المختلفة، والسياسة الافتراضية من حيث آجال القروض، وأولويات التسليف، والمسحوبات، وإجراءات فتح الحسابات الجارية، والودائع، وخلافها من الموضوعات التفصيلية المتعلقة بها[4].

وتعتبر بنوك الإسكان من المصارف المتخصصة التي تتولى تقديم الائتمان السكني طويل الأجل للأفراد الذين يرغبون في شراء المساكن أو إقامتها أو ترميمها. كل ذلك بغض النظر عن المسميات التي يمكن أن تظهر فيها هذه

الأجهزة مثل (بنك الإسكان)، كما هو الحال في الأردن ولبنان، أو (المصرف العقاري) كما هو الوضع السائد في سوريا والعراق، أو (بنك التسليف والادخار) كما في الكويت. وإذا ما أردنا إيجاز بعض الأهداف المتعقلة بها فإنها تقع فيما يلي[5]:

- تمويل البناء.
- تمويل مشاريع الإسكان إما مباشرة وإما من خلال إصدار ضمانات للقروض الممنوحة.
- تشجيع الاستثمارات الوطنية والأجنبية في قطاع الإسكان.
- تشجيع الادخار وإنشاء صندوق للقروض والادخارات السكنية.
- تمويل تعاونيات الإسكان.
- توفير الخدمات والمشورة بكل ما يتعلق بمشاريع البناء.
- المشاركة في ضمان إصدار الأسهم أو السندات للقروض المتعلقة بالإسكان.

كما تعتبر بيوتات الرهن (mortgage houses) من الأوعية الادخارية التي تعمل على إقراض المشترين للأراضي الإسكانية والمباني السكنية مقابل رهن ما يتم شراؤه منها سواء أكان ذلك بغرض التأجير أم التمليك. وهنا لا بد من تقسيم سند ملكية العقار بين المشتري وبيت الرهن كأحد شروط دفع الأموال التي يحتاج إليها صاحب العقار. ومن شروط الدفع الأخرى أن يستمر صاحب العقار في دفع الأقساط والفوائد المترتبة عليها. إلا انه في حالة فشل المقترض في دفع حتى قسط واحد من الثمن فانه يفقد حقه في أرضه أو المبنى[6]. وهو الأمر الذي ينطوي على قدر كبير من المخاطرة التي قد لا تدفع الكثير من الأشخاص الذين يتعاملون بتجارة العقارات على أخذ ما يلزمهم من الأموال من خلال هذا الخطر التمويلي.

ولقد انتشرت بيوتات الرهون بكثرة في الدول الرأسمالية، وذلك لوجود الرغبة القوية من قبل الأفراد في امتلاك المنازل التي تتزايد تكلفة بنائها عاما بعد عام على الرغم من وجود مخاطرة الاستيلاء على الأصل العقاري الذي يتم شراؤه. إلا أن هذا النوع من المؤسسات المالية لم يتم التعامل به في بلدان العالم الثالث لانعدام الوعي المعرفي أولا، ولوجود القيم الاجتماعية التي لا يمكن أن يرضى المرء أن يشارك غيره في أمواله المنقولة أو غير

المنقولة إلا بصعوبة بالغة وفي بعض الحالات شديدة الضرورة. ومن هنا فقد اعتقد آخرون أن من أسباب قصور موارد التمويل الإسكانية يرجع إلى عدم وجود هذه المصارف التي تعمل على تقديم الائتمان، حيث رأوا ضرورة اتخاذ الإجراءات اللازمة لإيجادها.

ويمكن لشركات التأمين وإعادة التأمين أن تقوم بالأدوار العديدة في قطاع الإسكان. فهي علاوة عن كونها من أصحاب البنايات الإسكانية التي تعمل على تأجيرها إلى آخرين للاستفادة من العوائد الايجارية فإنها تتولى تقديم القروض الائتمانية السكنية. ومن المعروف أن هذه الشركات يتجمع لديها الكثير من المبالغ المالية بسبب دفع المشتركين معها في عقود التأمين الأقساط الدورية المقررة في وثائق التأمين. وهي في العادة تقوم بتسليف 70٪ من القيمة التقديرية للعقار المطلوب الحصول عليه على أن يتم ذلك بضمان العقار المطلوب شراؤه، أو المبنى السكني الذي يتم بناؤه. وهي في ذلك تسعى إلى المحافظة على القروض التي تم تقديمها إلى عملائها أصحاب البوالص التأمينية.

كما تعتبر شركات التأمين من الهيئات التمويلية الوسيطة التي لا تتخذ من الأعمال المصرفية نشاطا أساسيا لها، بل تقوم بدور الوسيط لما يتوفر لديها من الأموال المتراكمة. ولقد انتشرت السلف طويلة الأجل ذات الطابع التأميني في معظم أقطار العالم بما فيها مصر والأردن والجزائر وتونس[7].
ومما تجدر الإشارة إليه هو أن هذا الصنف من الهيئات المالية غالبا ما يقوم بتسليف الأشخاص المتعاقدين معه من خلال بوالص التأمين مما يستوجب عن المقترض أن يقوم بسداد كل من:

- قسط التأمين المقرر دفعه بصفة دورية على نحو ما تقضي به نصوص وثيقة التأمين نفسها.
- الفوائد المقررة على القرض.

ثانيا: التمويل بحسب المصادر التمويلية:

تتخذ المصادر التمويلية من المعايير لتحديد بعض الأصناف الائتمانية الذي يتم تقديمه للأنشطة العقارية الخاصة ببناء المساكن أو الأنشطة المعاونة للإسكان. ولا خلاف في أن يثير هذا المعيار النطاق الجغرافي

للقروض. وهو الذي لا بد من أن يترتب عليه وجود ما يسمى بالمصادر الداخلية للتمويل، والمصادر الخارجية لعمليات الائتمان العقاري. ولقد ظهر النمط التمويلي بحسب المصدر الجغرافي. حديثا على أثر نمو الجهود المشتركة على النطاق الدولي في أعقاب الحرب العالمية الثانية. كما أن قصور موارد التمويل المحلية قد أظهر الحاجة القصوى إلى وجود الأنماط التمويلية الجديدة. ويمكن دراسة هذه المصادر على النحو التالي:

١- المصادر الداخلية للتمويل:

وهي أحد الأنواع المتعلقة بالائتمان الإسكاني التي تعمل على توفير الموارد المالية للأفراد المتعاملين بالعقارات السكنية كالأراضي والأبنية. وهي تعتبر المصدر الأساسي من حيث حجم المبالغ التي يمكن أن تقوم بتقديمها. وهذا يرجع إلى وجودها على مقربة من المقترضين، وسهولة الإجراءات المتخذة، والى تعدد الهيئات التمويلية التي يتكون منها هذا المصدر. كما أن ظهورها منذ القدم قد ساعد على إعطائها مثل هذه الأهمية التي يمكن أن يتصف بها التمويل المحلي. ومن الضروري أن يتصرف مفهوم مصادر التمويل الداخلية إلى كل من:

- الجهاز المصرفي العامل في البلاد.
- المؤسسات المالية الوسيطة.

وتتصور البنوك المركزية النظام المصرفي الذي يعمل على تقديم القروض الإسكانية. ولئن كان بعض يعتبر هذا النشاط خروجا عن الواجبات الملقاة على عاتقها باعتبار المصرف المركزي بنك البنوك فإن هذا القول يعتبر صحيحا حيث إنها تعمل على رسم البيان المصرفي في البلاد، ولا يوجد لها من التعامل المباشر مع الامتداد. إلا أن هناك الكثير من الأدوات والسياسات المالية التي يمكن أن يتخذها البنك المركزي ما يعمل على تشجيع المصارف الأخرى التي تقع تحت نفوذه لتقديم الائتمان السكني أو أن يحول دون ذلك. وليس من السهل أن نتناول هنا طبيعة الإجراءات التفصيلية المتخذة من جانب هذا النوع من الهيئات المالية حيث يترك للقارئ الوقوف على جميع الأبعاد المتعلقة بها في حالة توفر الرغبة لديه[8].

ولئن كانت معظم دول العالم قد عمدت إلى إطلاق تعبير(البنك المركزي)

على المؤسسة المالية التي تتولى الإشراف على كافة البنوك التي تعمل على تقديم السلف، إلا أنه توجد في الوقت نفسه الدول العديدة التي لم تأخذ بهذا المسمى على الرغم من مزاولة الاختصاصات نفسها. ومن أمثلتها وجود (مؤسسة النقد البحرينية) في البحرين، و(مؤسسة النقد العربي السعودي) في السعودية، و(البنك الوطني الصومالي) في الصومال، و(مصرف اليمن) في اليمن، و(مصرف لبنان) في الجمهورية اللبنانية، و(بنك المغرب) في المغرب، وتختلف البنوك المركزية فيما بينها من حيث السماح للمؤسسات الائتمانية بتقديم القروض للأشخاص الذين يتخذون من الأنشطة الإسكانية مهنا أساسية لهم[9].

وبالإضافة إلى ذلك فإن دور البنوك التجارية يظهر هنا ومن جديد كأحد المصادر المحلية للتمويل. ولقد وجدت هناك التجارب الوطنية العديدة التي لا تقع تحت حصر فيما يتعلق بالفنون المصرفية المتخذة في أحد البلدان. فهي تختلف من حيث امتلاكها من قبل الحكومة، أو كونها من المؤسسات الخاصة، أو المشتركة، كما أنها تفترق من حيث سيطرة النفوذ الأجنبي عليها، أو خضوعها للسيادة الوطنية، وبحسب انتشارها الجغرافي في كافة أرجاء البلاد أو تركزها في إحدى المدن الرئيسية. ولا أدل على هذا القول من أن المصارف التجارية في المملكة العربية قد بلغ عددها 16 بنكا بعد إضافة (القرض الشعبي) لها. ولقد تمت مغربة هذه البنوك منذ عام 1973 بحيث لا تقل نسبة السيطرة الحكومية عن نسبة 50٪ وكثيرا ما تصل النسبة المغربية إلى 80٪-90٪[10]. وتعتبر الدار البيضاء المركز الرئيس لكل هذه المصارف، كما تعمل الحكومة على فتح الفروع المتعددة لها في كثير من المناطق الريفية البعيدة عن الحضر.

ويشتمل هيكل النظام المصرفي على البنوك المتخصصة، والتي يشكل (بنك الإسكان) إحدى المفردات الأساسية التي تتعلق بالجهاز الذي يجب أن يقوم بتمويل الأنشطة الإسكانية. إلا أن الدراسة المقارنة لما تم إنشاؤه منها لا بد من أن يؤكد لنا هذه الحقائق [11]:

- وجود الجهاز المالي المختص للإسكان في كثير من الأقطار العربية مثل السودان والبحرين، والجمهورية العربية اليمنية.
- عدم وجود الهيئة المالية المختصة في مجال السكن، وهذا يرجع إلى

حداثة عهد الدول التي لم توجد فيها هذه الهيئة في النظام المصرفي.

- وجود المصرف المالي المتخصص للإسكان مع توافر الاختصاصات العديدة له. ولا أدل على ذلك من وجود البنوك ذات الأهداف المختلفة التي تعمل على تمويل الإسكان وغيره مثل (القرضين العقاري والسياحي) في المغرب، و(المصرف الصناعي العقاري) في ليبيا، و(مصرف التسليف الزراعي والصناعي والعقاري) في لبنان، و(بنك التسليف والادخار) في الكويت.

ولقد شهدت المنطقة العربية وجود بنوك الإسكان إلا أنها وجدت تحت مسميات أخرى قد لا يدل الاسم عليها، وهي في العادة تمارس الصلاحيات نفسها التي تزاولها المصارف المتخصصة في هذا المجال. ومن أمثلتها (الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط) في الجزائر، و(صندوق التنمية العقارية) في السعودية. غير أن الاختلاف جد كبير بين هذه البنوك من حيث الفائدة على الأموال المقترضة. ومن الملاحظ أن البلاد النفطية عادة ما تقوم بإقراض الأفراد دون أن تتقاضى أي فوائد تذكر مثل السعودية وليبيا والكويت والعراق[12]. أما البلدان غير النفطية فإنها تأخذ بالفوائد الضئيلة لتصل إلى15٪ و 20٪ أحيانا بحسب المبلغ ومدة الاقتراض.

ولا خلاف في أن تدخل المؤسسات المالية العقارية في عداد المصارف المختصة التي تعمل على تقديم التسليف الإسكاني. وممكن إقامة البرهان على هذا القول من (المصرف العقاري السوري) الذي تم تأسيسه عام 1966 بموجب المرسوم التشريعي الذي تم تعديله عام 1975[13]. ويمكن للمرء أن يتحقق من ذلك إذا ما قام بدراسة الأهداف التي يرمى إليها من دعم نشاط البناء والتشييد في البلاد. والأمثلة على هذا الاتجاه كثيرة حيث يتشابه هذا المصرف مع غيره من البنوك العقارية المماثلة مثل (البنك العقاري) في الأردن، و (البنك العقاري السوداني)، و(المصرف العقاري) في العراق، و(القرض العقاري والسياحي) في المغرب.

ولكن السؤال الذي يطرح نفسه الآن هو: هل تعتبر البنوك الصناعية مثل بنك الإنماء الصناعي في الأردن، والمصرف الصناعي السوداني، وبنك الكويت الصناعي من الهيئات التمويلية الإسكانية ؟ إن الإجابة عن هذا التساؤل لا بد من أن توجد خلافا في الرأي. إذ إن معظم الآراء قد اتفقت على اعتبارها من المصارف المختصة في الائتمان الصناعي، وليس الإسكاني

وهو الرأي الراجح جدا. إلا أن القلة من الكتاب قد نظرت إلى هذه البنوك من خلال ما يمكن أن يتم تقديمه من الأموال لإنشاء الأبنية الصناعية غير السكنية، فرأوا تجاوزا أنها تساهم في حل مشاكل التمويل لأحد جوانب قطاع التشييد والبناء. وما ينطبق على هذه المصارف نكاد نجده على مستوى البنوك الزراعية مثل (مؤسسة الإقراض الزراعي) في الأردن، و(المصرف الزراعي) في اليمن وليبيا، و(البنك الزراعي السوداني)، و(البنك الزراعي) في السعودية.

ولا تشذ بنوك الادخار عن الهيئات الائتمانية التي ظهرت لتعمل على تمويل النشاطين الإنشائي والبنائي، وإن كانت المسميات لها قد تثير في ذهن القارئ اللبس والغموض أحيانا. وإذا كانت هذه البنوك تدرج تحت قائمة المصارف المتخصصة التي تعمل على زيادة الطاقات التمويلية في البلاد فإنها قد ساعدت على توفير الكثير من الموارد المالية التي يحتاج إليها مثل هذه الأنشطة. وتمكن إقامة البرهان على ذلك من خلال الجهود التي يقوم بها (بنك التسليف والادخار) في الكويت، و(الصندوق الوطني للادخار السكني) في المغرب، و(بنك الادخار السوداني)، و(بنك الادخار والتسليف) في الصومال[14].

ولقد شهد ازدهار الحركة المصرفية في مختلف أقطار العالم ظهور بنوك التنمية (development banks) مثل: (بنك التنمية الصومالي)، و(البنك الموريتاني للتنمية)، وان كان (البنك الجزائري للتنمية) من أنشطها على الإطلاق[15]. ولئن كانت هذه المصارف لا تعتبر من البنوك ذات الطابع التخصصي إذ إنها تقدم أصنافا شتى من القروض الائتمانية، إلا أنها بصفة عامة تدخل في عداد المصادر الداخلية التي تعمل على تمويل جميع القطاعات الاقتصادية والاجتماعية بما فيها قطاع الإسكان. وهي وإن كانت تطغى عليها الاعتبارات التجارية البحتة، ولا تتعامل إلا بالنزر اليسير من الأموال الإسكانية إلا أنها تعتبر من المصادر التي يلتجئ إليها الأفراد في عمليات اقتراضهم.

ومن البديهي أن يؤدي رواج الأوضاع الاقتصادية إلى النهوض بالقطاع المصرفي في البلاد مما يؤدي إلى انتشار البنوك الشعبية (popular banks). ويجب ألا يتبادر إلى الذهن اقتصار تعامل هذه المصارف مثل (البنك الشعبي)

في السعودية، و(القرض الشعبي الجزائري)، و(القرض الشعبي) في المغرب، و(مصرف التسليف الشعبي) في سوريا على فئة من الشعب دون أخرى. ولئن ظهرت مثل هذه الأنظمة في مجال الائتمان التعاوني الذي تقتصر عمليات تقديم الأموال إلى الأشخاص الأعضاء، إلا أن هذه ا البنوك تسير على نحو مغاير تماما حيث يتم تقديم السلف لكل من يرغب فيها[16]. ولقد بات معروفا الآن أن القانون الاشتراكي هو الذي يحدد معالم السياسة الافتراضية في البنوك الشعبية أسوة بغيره من الأجهزة العاملة في حقل الائتمان.

ومما لا يحتمل الجدل أيضا أن الحاجة إلى الموارد المالية قد أدت إلى ظهور الأنواع العديدة الأخرى من المصارف التي تساهم بشكل أو بآخر في منح القروض. ولقد كان ذلك إيذانا بوجود (بيت التمويل الكويتي)،و(بنك تنمية المدن والقرى) في الأردن. وهي وإن كانت غير متخصصة إلا أنها تدخل في مجموعة المصادر المحلية حيث يمكن للفرد أن يحصل على ما يحتاج إليه من الأموال وفق شروط معينة من هذه البنوك أو البيوتات المالية. ويعتبر بيت التمويل الكويتي من البنوك الإسلامية التي تحاول التعامل بالمال من خلال تطبيق مبادئ الدين الإسلامي الحنيف.

وتأتي المؤسسات المالية الوسيطة في المرتبة الثانية بعد الجهاز المصرفي- من حيث الأهمية-في مصادر التمويل الداخلي. وهي التي تتكون من الصناديق المالية، وشركات التأمين، وإعادة التأمين، والشركات العقارية. أما فيما يتعلق بالصناديق (funds) فقد ظهرت تقريبا مع مطلع الستينات سواء أكان ذلك على المستوى الإقليمي، أم الدولي، أم القطري. ولئن كان نشوء صناديق التنمية يرجع إلى تصحيح الاحتلال وتعزيز التنمية الاقتصادية والاجتماعية على الصعيدين الوطني والإقليمي، فإنها تمتلك قدرة تمويلية هائلة بفضل ما يجمع لخمس منها من الرساميل الضخمة التي تبالغ 8,8 مليار دولار وهي التي تقع فيما يلي[17]:

1- الصندوق الكويتي للتنمية الاقتصادية العربية 1961.
2- الصندوق العربي للتنمية الاقتصادية والاجتماعية 1968.
3- صندوق أبو ظبي للتنمية الاقتصادية العربية 1971.
4- الصندوق العراقي للتنمية الخارجية 1974.

5- صندوق التنمية السعودي 1974 :

غير أن من يمعن النظر طويلا في ماهية الصناديق المالية لا بد من أن يجد أنها وليدة المجتمعات ذات الفوائض المالية الناجمة عن زيادة أسعار بيع النفط الخام فيها مثل السعودية والعراق وليبيا والكويت ودولة الإمارات العربية المتحدة. كما أنها قد ظهرت في دول العالم المختلفة بلا استثناء. ولا أدل على هذا القول من وجود الصناديق التالية في تونس وهي: (الصندوق القومي للادخار السكني)، و(الصندوق الخاص للنهوض بالسكن لفائدة الإجراء)، و(الصندوق القومي لتحسين المسكن)، و(الصندوق القومي للضمان الاجتماعي)، و(الصندوق القومي للتقاعد والحيطة الاجتماعية)، و(صندوق التأمين ضد الشيخوخة والعجز)[18]. أضف إلى ذلك كله وجود الصناديق الاجتماعية الخاصة في منشآت القطاع العام والخاص والبالغ عددها حوالي ثمانية آلاف صندوق.

كما أن الأموال التراكمية لدى شركات التأمين وإعادة التأمين لا بد من أن تندرج تحت طائلة المصادر المحلية للتمويل. ومما ساعد على أهمية هذا المصدر الداخلي انتشار الوعي التأميني عند الأفراد، وإلزام الكثير من الحكومات الأشخاص بضرورة التأمين الإجباري في مجال النقل، وارتفاع مستويات الدخول الفردية، وتوفر الرغبة القوية من جانب هذه الشركات في ضرورة استثمار المبالغ المالية المتوفرة لديها. ومن الضروري أن يكون لاتساع أنواع التأمين الدور الكبير الذي أدى إلى وجود المبالغ النقدية الفائضة. ومن المعروف أن شركات التأمين تسعى عادة إلى درء المخاطر عنها في مجال التأمين من خلال توزيع عبء الخسائر المتوقعة على اكبر عدد ممكن من المشتركين معها.

ثم جاءت الشركات العقارية المتخصصة لتعمل على زيادة عدد المصادر التي يعتمد عليها في استثمار الأموال في قطاع البناء والتشييد. ولقد كان لازدهار النشاط العقاري أكبر الأثر في ميلاد هذا النوع من الشركات التي بلغ عددها 19 شركة في الكويت عدا عن (الشركة القومية العقارية التونسية)، وشركة ريفكو الأردنية[19]. ولقد أصابت هذه الشركات من النجاح في مجال تحقيق الأرباح غير المتوقعة مما جعل التنافس شديدا على اجتذاب الموارد الاقتصادية إلى قطاع الإسكان بصفة خاصة. إلا أن انتشار عمليات

المضاربة فيما بينها قد أتى إلى الوجود بالكثير من البوادر السلبية التي لا تقع تحت حصر، وهذا من شأنه أن جعل العائد الاقتصادي يميل إلى الانخفاض، وأن تبحث الشركات العقارية عن المجالات الاستثمارية الجديدة في غير مواطنها الأصلية.

2- المصادر الخارجية للتمويل:

تعتبر المصادر الخارجية للتمويل من الأصناف حديثة النشأة التي ظهرت مع تزايد الاعتقاد بأهمية التعاون الدولي في حل مشاكل الإسكان. ولم يكن الائتمان المشترك من جانب الحكومات والمنظمات الدولية والإقليمية ينحصر في القطاعات الاقتصادية البحتة، بل ظهر في الأنشطة الاجتماعية كالإسكان والتربية والتعليم، والصحة العامة بعدما تبين القصور الكامل في البرامج ذات الطابع الاجتماعي. وهي التي لا تختلف عن مثيلاتها الاقتصادية، وذلك في سبيل قيام التوازن في عملية التنمية التي أصبحت مطلبا دوليا. وبناء عليه فإن الائتمان الدولي الإسكاني يمكن أن يظهر من خلال:

- المؤسسات المالية الدولية.
- المؤسسات المالية العربية.

أما فيما يتعلق بالمؤسسات المالية الدولية فإن جهود البنك الدولي يعتبر بحق من أشهر الهيئات ذات الأطراف المتعددة التي تعمل على تقديم المساعدات. ولقد ظهرت هذه المحاولات أول مرة في يونيو 1972 عندما أقدم على تمويل العشرات من المشروعات السكنية في أنحاء متفرقة من دول العالم مثل جمهورية كوريا، والسنغال، والسلفادور، ونيكاراغوا، وإندونيسيا، والهند، وزامبيا، وبوتسوانا، وتنزانيا، وجمايكا. علما بأن المملكة المغربية قد تعتبر من أكثر الدول العربية حصولا على الأموال من هذا المصرف لإنشاء أربعين ألف وحدة سكنية. ولقد بلغ مجموع المبالغ المقترضة منه 170 مليون دولار، بفائدة قدرها 9٪، ولمدة 17 عاما، وبضمان الدولة ووزارة المالية[20].

كما أن الأموال متعددة الأطراف ليست قاصرة على العائلة الدولية تحت مظلة الأمم المتحدة والوكالات المتخصصة المتفرعة عنها، بل تمتد إلى غيرها من المنظمات الإقليمية الأوروبية، مثل: (الصندوق المركزي للتعاون

الاقتصادي). ويهدف هذا الصندوق إلى تقديم القروض الإسكانية لمجموعة الأقطار الأفريقية الناطقة باللغة الفرنسية حيث قدم نحو ثلثي قروضه إلى مؤسسات الإسكان في البلدان التي تقع جنوب منطقة الصحراء الأفريقية[21]. وتسعى الدول الأوروبية بصفة عامة إلى تقديم الائتمان والإعانات للمحافظة على العلاقات التقليدية مع أقطار القارة السوداء التي وقعت تحت نفوذها ردحا طويلا من الزمن.

ثم تأتي المساعدات الثنائية لتدعيم القروض الدولية حيث تعتبر الولايات المتحدة من أنشط دول العالم في مجال التسليف الإسكاني. ولقد عملت على إيجاد المؤسسات مثل (بنك التنمية للدول الأمريكية) الذي عمل على إنشاء 340 ألف وحدة سكنية قبل حلول عام 1974، و(الوكالة الأمريكية للتنمية الدولية). ولقد اعتبرت تونس من الدول التي استطاعت أن تحصل على القروض من هذه الوكالة، والتي تمتد إلى ثلاثين عاما لبناء المساكن الجديدة البالغ عددها 2898 مسكنا[22]. ويتولى (الصندوق القومي للادخار السكني) عقد الاتفاقيات المالية المنظمة لتدفق رؤوس الأموال من الخارج نيابة عن الدولة.

ولا يستطيع المرء أن يأتي على ذكر الهيئات الدولية التي تعمل على إقراض غيرها من البلدان سواء أكانت من خلال الجهود الجماعية أم الثنائية. ومن أمثلتها: (مركز الأمم المتحدة للإسكان والبناء والتخطيط)، و (المجلس الاقتصادي والاجتماعي التابع للأمم المتحدة)، و (مؤسسة تنمية الكومنولث). ولقد ظهر دور هذه المؤسسة في تنمية مناطق الإسكان في إفريقيا، وجنوب آسيا، والبحر الكاريبي، حيث بلغت جملة الالتزامات 364 مليون دولار خلال ثلاثة عشر عاما ابتداء من عام 1960 وحتى سنة 1973[23]. ومما تجدر الإشارة إليه في هذا المقام هو أن القروض الدولية الخارجية وإن ساهمت في حل بعض المشاكل الإسكانية إلا أن دورها سيظل ثانويا إذا ما قورن بالأدوار الأساسية التي يمكن أن تقوم بها مصادر التمويل الذاتية للدول نفسها.

وتعتبر المؤسسات المالية الكويتية على صعيد التعاون العربي من أنشط الأجهزة العاملة في حقل الائتمان الإقليمي ذي البعد الثنائي. ولقد ظهر آثر ذلك في القروض المقدمة إلى كل من تونس والمغرب والسودان، ثم يليها

مباشرة التمويل العراقي الذي جاء من خلال (الصندوق العراقي للتنمية الخارجية). لقد قدم هذا الصندوق مبلغ ستة ملايين دولار للملكة الأردنية الهاشمية بفائدة قدرها 5 ,2٪ ولمدة عشرين عاما[24]. وتتولى مؤسسة الإسكان الأردنية مسؤولية إبرام الاتفاقيات المالية نيابة عن الحكومة، وذلك بهدف القيام بتسليف الأموال المقترضة للأفراد الذين يتقدمون إليها بطلبات الاقتراض لاستثمارها في الأغراض الإسكانية.

ومن الأمور البديهية أن تكون حركة انتقال رؤوس الأموال من البلدان العربية الفائضة بالمال إلى الأقطار العربية العاجزة التي تعاني من ندرة الموارد المالية. وبمعنى آخر فإن الوفر في المبالغ والدخول النقدية التي تجمعت لدى الدول النفطية قد جعلها في موقف يدعوها إلى تصدير الأموال إلى غيرها من المجتمعات العربية والدولية على حد سواء. ولا أدل على ذلك من قيام المؤسسات الليبية العاملة في حقل الائتمان بتقديم القروض التي تبلغ 45 مليون دولار إلى المغرب عام 1977، بفائدة لا تزيد في المتوسط عن 2٪ وذلك بهدف إعادة بناء المساكن القديمة والأحياء الفقيرة فيها. وتستحوذ مشكلة مدن الصفيح في هذه الدولة على أذهان القارة المسؤولين في قطاع الإسكان للعمل على التخلص منها بقدر الإمكان.

ثالثا: التمويل بحسب ملكية الأموال المستثمرة:

إن ملكية الأموال التي يتم استثمارها في النشاط الإسكاني تعتبر أحد المقاييس المتبعة لمعرفة بعض الأنماط التمويلية، وهو نفسه المعيار الذي تم استخدامه لإيجاد أحد التصنيفات للمساكن التي يجب أن تشتمل عليها استمارة حصر الأبنية. وإذا كان هذا التوزيع قد جاء بالمساكن العامة، والإسكان الخاص، والمباني التعاونية، فلا بد من الضروري أن توجد هذه الوحدة من قياس التصنيف الائتماني ذي الأبعاد الثلاثية الذي يقع في التمويل العام، والتمويل الخاص، والتمويل التعاوني. كما أن الذي يدقق في طبيعة التوزيعات الهيكلية للوحدات السكنية المختلفة وفقا لما جاءت به الدراسات حول هذا الشأن لا بد من أن يلمس أن الجهود الخاصة هي التي تكاد تكون مسيطرة تماما على السوق العقارية فيما يتعلق بإنشاء المنازل على اختلاف أنواعها.

ومن الضروري أن يعتمد التمويل العام على مقدار ما تخصصه الدولة من الاعتمادات المالية للأجهزة الإدارية المسؤولة عن قطاع التشييد والبناء. ويتراوح حجم الأموال المعتمدة ما بين 1/7 و 1/6 الاستثمارات العامة على المستوى العربي. خلال المدة التي ابتدأت من عام 1976 وحتى عام 1984، وهي تأتي في المرتبة الثانية أو الثالثة بعد نشاط الصناعة والتعدين. ولما كان نشاط الإسكان يشكل في المتوسط 40٪ من هذا القطاع فإن ما يتم اعتماده من الأموال اللازمة له من الميزانية العامة للدولة لا يزيد عن 6٪. غير أن ارتفاع التكاليف السكنية يتطلب من الدول أن تزيد ما تعتمده من جملة المبالغ التي يجب استثمارها في الأنشطة الإسكانية المختلفة. ويأتي هذا الإجراء في الوقت الذي تزداد فيه الاحتياجات السنوية من المساكن نظرا لزيادة أعداد السكان.

ومن الضروري أن يختلف الوزن النسبي لما يساهم فيه التمويل العمومي في إجمالي الأموال التي يمكن استثمارها في قطاع الإسكان، وهذا يعتمد على مقدار دخل الدولة في الحياة الاقتصادية والاجتماعية. وهو الأمر الذي سوف يترتب عليه ظهور الأدوار التمويلية للسلطات الحكومية في الأنشطة البنائية المعروفة أو يغيب عنها. ولا أدل على ذلك من تزايد الحصة النسبية لرؤوس الأموال المدفوعة من قبل الدولة في الأقطار الاشتراكية، أو في البلاد النامية التي تأخذ الأسلوب الاشتراكي منهاجا اقتصاديا لها مثل الجزائر والعراق ومصر في فترة من الفترات. وبناء عليه فإن المشاركة النسبية في التمويل العام لا بد من أن يتناقص لدى البلدان الرأسمالية، أو في البلاد المتخلفة التي تسير على منوالها في الحياة الاقتصادية.

وانطلاقا من ذلك فإن حجم الالتزامات المالية للدولة على سبيل المثال في المغرب يصل إلى نسبة لا تزيد عن 2,2٪، بينما يتولى القطاع الخاص القيام بالأدوار المتعددة الباقية من خلال توفيره الأموال التي تحتاج إليها عمليات البناء والتشييد. إلا أن نصيب الائتمان العام الذي وجد من خلال القروض الحكومية قد بلغ حوالي ثلث حجم التمويل الإجمالي في فنلندة، وذلك إذا ما أخذنا بعين الاعتبار مختلف الهيئات التي تتولى عملية تشييد المساكن[25]. وتدل هذه الحصص النسبية للاستثمارات العمومية على أنه ليس هناك من قاعدة ما يمكن أن تحكم مقدار المشاركة المالية للسلطات

العامة حيث يختلف ذلك من دولة لأخرى.

ومما تجدر الإشارة إليه في هذا المقام هو أن الاستثمارات العامة الإسكانية لا تقتصر على ما تعتمده الدولة من الأموال اللازمة للهيئات الإدارية لوازرات الإسكان والأجهزة التابعة لها. ولما كان التمويل العام لا يقف عند ذلك فقط فانه لا بد من أن يشمل كافة المبالغ المالية المعتمدة في جميع الوزارات التي تمارس الواجبات ذات الصلة الوثيقة لعمليات البناء. وهي الأموال التي يتم تخصيصها للإدارات التي تمارس الأنشطة المساعدة التي هي من اختصاص الدولة ولا يمكن أن يقوم بها الأفراد أصلا مثل:

- تمويل عمليات توفير الأراضي السكنية.
- تمويل المنافع والخدمات العامة.

وبتعبير آخر فإن ما يتم تخصيصه من الأموال لقطاع الإسكان لا يقع في حدود النسبة السابقة 6٪. إذ إن الأمر يحتاج إلى زيادتها بقدر المبالغ المالية المضافة والتي قد ترفعها إلى 10٪ من الميزانية العامة للدولة، وذلك إذا ما أخذنا في الاعتبار تعدد مفردات النافع والمكونات الأخرى للخدمات العامة. هذا كله بالإضافة إلى النقص الكبير المتواجد بها في كثير من بلدان العالم، والمبالغ المالية المتزايدة التي تحتاج إليها الدولة للإنفاق عليها والتي أخذت مقاديرها تزداد عاما بعد عام. علما بأن الدولة لا تستطيع تخصيص الاعتمادات المطلوبة جميعها طالما أن الموارد المالية نفسها تتنافس عليها الاستخدامات العديدة التي يجب أن تعمل على توفير بعض الاعتمادات لغيرها من الأنشطة.

ولقد جرى الفرق على احتساب حجم التمويل العمومي من خلال إقامة العلاقة بينه وبين الميزانية العامة للدولة، أو بينه وبين الدخل القومي من جهة أخرى، كما يجوز التعبير عن هذه الصلة من خلال ربطها بالناتج القومي الإجمالي. وعلى الرغم من إمكانية الوصول إلى ذلك فإن هناك صعوبات عديدة تقف دون هذه المعرفة، منها: تعدد الأجهزة الإدارية المشرفة على قطاع الإسكان، بل ظهور هذه الخاصية نفسها على مستوى الجهات التي تتولى تقديم الخدمات والمنافع العامة. كل ذلك بالإضافة إلى عدم توفر الأقسام المالية التي تتولى إيجاد مقدار ما يتم إنفاقه عليها، واستخراج التكلفة الحقيقية للوحدة المستخدمة في عمليات الإنشاء.

ثم يأتي دور التمويل الخاص الذي يتم من خلال الأفراد أو الشركات ذات الشخصية الاعتبارية. ويبلغ مقدار مساهمة هذا التمويل بنسبة كبيرة قد تصل إلى 98٪ في المملكة المغربية، أو قد تنقص إلى ثلثي المبالغ الإجمالية في بعض الدول الأوروبية. كما أن هذا الدور لا بد من أن يقل كثيرا في الأقطار النامية التي تميل الحكومة إلى التدخل المباشر في قطاع الإسكان والأنشطة المتعلقة به. إلا أنه لا توجد هناك النسبة العامة للحصة النسبية للاستثمارات الخصوصية التي يمكن أن تحكم جميع البلدان، فان هناك من المقادير النسبية بقدر ما يوجد من الدول.

كما أن مقدار الوزن النسبي لا بد من أن ينخفض كثيرا أو يتلاشى في البلدان التي تعتمد اعتمادا كليا على الحكومة في تسيير دفة الأمور.

ويعتمد القطاع الخاص في أمواله على ما يتم توفيره من والادخارات الشخصية، وهذا ما يمكن أن يظهر لنا بجلاء في الإسكان المرحلي. كما أنه غالبا ما يلجأ إلى المصادر المحلية للتمويل التي تتمثل في الأجهزة المالية لنظام المصرفي، أو في المؤسسات المالية الوسيطة للحصول على ما يحتاج إليه منها. علما بأنه تنعدم المحاولات الفردية الرامية للاستفادة من الائتمان الخارجي. إذ إنه ليس من المعقول أن تقدم المنظمات الدولية على إقراض بعض الأفراد أو الشركات الخصوصية بأي حال من الأحوال. كما أنها لا تختلف جهود الأشخاص في حصولهم على الأموال قصيرة الأجل أو الطويلة منها، وإن كان الاتجاه بصفة عامة يميل إلى تغليب الائتمان ذي المدة الطويلة ريثما يتم تدبير الأموال الكفيلة بسداد القروض المأخوذة.

ولقد وجدت هناك الأسباب العديدة التي جعلت الحصة النسبية للتمويل الخاص كبيرة، منها: اعتراف الدولة بضرورة قيام الأفراد بالأدوار الملقاة عليهم، وتشجيعهم بقدر الإمكان على ذلك من خلال التشجيعات والحوافز القانونية. إلا أن هذه الجهود عادة ما تكون بعيدة عن المجالات التي تعتبرها الحكومات من مهماتها الأساسية مثل:

- تمويل التصاميم الهندسية والمعمارية.
- تمويل عمليات تنفيذ مقاولات المشاريع الإسكانية.
- تمويل استيراد المواد البنائية والإنشائية وتصنيفها.
- دفع الأجور العمالية.

وليس من السهل بمكان على الباحث أن يقف على حقيقة المبالغ المالية التي يتم إنفاقها من قبل القطاع الخاص على نشاط الإسكان أو الأنشطة ذات الصلة الوثيقة به. ويرجع ذلك إلى تعدد النواحي التي يمكن أن تظهر منها المحاولات الخاصة، كما أن إبقاء المعلومات طي الكتمان فيما يتعلق بالجوانب المالية قد يحول دون معرفة مقادير الاستثمارات الخصوصية. ومما لا خلاف فيه أنه لا بد من القيام بعمليات التقدير المالي للمجهودات التي يقوم بها الأشخاص والشركات الخاصة التي لا تخلو أحيانا من عدم الدقة. ومن هنا فإن الأمر يكون لزاما لأن يظهر بعض الباحثين الذين يتولون قياس حجم الجهد المالي المبذول في مختلف النواحي الإسكانية من قبلهم.

أما فيما يتعلق بالتمويل التعاوني فإنه ليس بذي أهمية على الإطلاق وهو قد لا يزيد في المتوسط عن 2٪. وتعتبر الجمعيات الإسكانية في مصر من أقدمها على المستوى العربي حيث ظهرت مع بداية الخمسينات ثم تلتها العراق عام 1955. ومما ساعد على ضآلة المساهمة النسبية في الأموال التعاونية عدم انتشار الجمعيات في حقل الإسكان بالنسبة للكثير من الدول، وإن كانت قد ظهرت بقوة في القطاع الاستهلاكي. كما أن عدم توفر الوعي التعاوني هو الذي أدى إلى ظهور المشاكل الإدارية في أجهزتها مما ساعد على تناقص أعدادها من 80 جمعية إلى 20، ثم إلى 10 جمعيات في تونس، وإلى إفلاس العدد منها مما قلل بالتالي من وزن التمويل النسبي لها في جملة الأموال المستثمرة.(26)

رابعا: التمويل بحسب طبيعة النشاط العقاري:

لا يوجد هناك النشاط العقاري الواحد بل توجد هناك الأنشطة المتعددة التي تتعلق بتوفير عوامل الإنتاج السكنى. وعلى الرغم من اختلاف المسميات التي يمكن أن تطلق عليها باعتبارها من الأنشطة غير البنائية أو المساعدة فإنها اتخذت معيارا لإيجاد النمط التمويلي الذي يقترن بكل نشاط على حدة. ومن الضروري إلا تتشابه الأنماط التمويلية للنشاط العقاري الذي يتعلق بتوفر الأراضي السكنية عن الشكل التمويلي السائد في عمليات تنفيذ مقاولات المشروعات الإسكانية. كما أن النشاط العقاري قد نجد فيه

صنوفا متغايرة من أنواع التمويل على نحو ما سنذكره هنا توا فيما يلي:

أ- تمويل توفير الأراضي السكنية:

وهو النشاط المالي الذي يتطلب إيجاد الموارد المالية للإنفاق على البنود التي تتعلق بهذا العامل مثل: شراء الأراضي، وإجراء عمليات التخطيط الإقليمي، والقيام بالمسح الفني، لإعداد الخرائط الهندسية للمواقع الأرضية. كما أن معرفة طبيعة التمويل على هذا النطاق يجب أن تتم من خلال تحديد ما يتطرق إليه مفهوم توفير الأرض من المعاني حيث وجد الخلاف فيما تتصرف إليه عمليات شراء الأراضي بالنسبة للفرد الذي يرغب في الحصول على الأرض لبناء مسكنه، أو بالنسبة للجهة الحكومية التي ستشرف على التنظيم الهيكلي لها.

إن عملية توفير الأراضي من وجهة النظر الحكومية تعني تحديد الكمية المعروضة من الأراضي المخصصة لأغراض البناء. وهنا يظهر دور التمويل العام في الإنفاق على ما يتم استملاكه من الأراضي التي تقع في حوزة الأفراد بغرض وضع اليد عليها للمصلحة العامة وهو الأمر الذي يحتاج إلى رصد المبالغ النقدية التي يتم دفعها للأشخاص الذين ترغب الحكومة في تعويضهم مقابل نزع الملكية الشخصية لأراضيهم. ومن البديهي أن تضع السلطات العامة في حسبانها الاعتمادات الكبيرة من المبالغ التي يجب أن تزداد عاما بعد عام إذا ما رغبت في توفير المساحات الأرضية للأغراض الإسكانية. ومن المتوقع أن يظهر هناك من المشاكل القانونية والمالية التي قد تحول دون السير قدما في البرامج المطلوبة على هذا المستوى.

كما أن الاستثمارات العمومية لا بد من أن تتوفر للقيام بالتخطيط الإقليمي للبلاد سواء أكان ذلك فيما يتعلق بالمدن أم بالأرياف. وقد تستعين الدولة بغيرها من التجارب الوطنية التي سارت عليها الدول الأخرى ؛ أو بالمنظمات الحكومية وغير الحكومية المختصة في هذا المجال بغية الوصول إلى الأهداف المرجوة، ثم يأتي بعد ذلك الإنفاق على عمليات المسح الفني للمواقع الأرضية التي تم تخطيطها، وإعداد الخرائط الهندسية للمساحات الأرضية تمهيدا لتوزيعها. ومن المعروف أنه يتم عادة توزيع التجزئات الأرضية على الجهات المختلفة في ضوء مجموعة من الأسس والقواعد التي تنظم الاستخدامات التي تحقق المصلحة العليا للبلاد لما تحتاج إليه وزارات الدولة

من الحيز المكاني.

ولا بد من أن يظهر لنا هنا بكل وضوح دور الهيئات المحلية ومجالس البلديات في القيام بمثل هذه الإجراءات. وهي التي تقوم بتمويل ما تبذله من المجهودات من خلال ما يتم اعتماده من الأموال في ميزانيات هذه المؤسسات. ومن الأهمية بمكان الإشارة إلى أنها وإن كانت تعمل في المجالات ذات الصلات الوثيقة بقطاع التشييد والبناء إلا أنها لا تتبع من الناحية الإدارية، ولا حتى من الناحية المالية وزارات الإسكان. كما أن الوصول إلى معرفة حجم التمويل العمومي قد يقتضي معرفة الجهود المالية الكاملة التي قامت بها البلديات في هذا المضمار وذلك في حالة توفير الرغبة في احتساب المبالغ المالية التي تم إنفاقها في قطاع الإسكان على الأقل.

أما فيما يتعلق بالأرض السكنية من وجهة النظر الضرورية فإنها تعني ضرورة حصول الأفراد الذين يرغبون في إقامة المنازل التي سيأوون إليها على القسائم السكنية. وهنا يظهر دور التمويل الخاص الذي قد يعتمد فيه المرء على موارده الذاتية أولا بما يتوفر لديه من والادخارات المالية، أو أن يذهب إلى أحد البنوك العقارية المتخصصة لاقتراض المال اللازم لعملية الشراء. وعلاوة على ذلك فإن ما يتميز به التمويل الخصوصي في هذا القطاع يقع في انتشار التمويل طويل الأجل حتى يتمكن من أخذ المبلغ وسداده. ويظهر هنا عدم جدوى القروض الائتمانية قصيرة الأجل لحاجة الأفراد إلى المبالغ الكبيرة التي تكفي لتغطية أثمان الأراضي السائدة في السوق العقارية، والتي لن تقل عن عشرين ألفا من الدولارات للقطعة التي تبلغ مساحتها 500 م^2 في معظم الحالات.

ومن هنا يتبدى لنا نمط التمويل الازدواجي الذي يتمثل في وجود التمويلين العام والخاص جنبا إلى جنب عند توفير الأراضي السكنية. كما أننا لا بد من أن نلمس اختلاف المصادر التمويلية التي يلجأ إليها كل فريق عند رغبته في الإنفاق على عمليات إيجاد الأراضي. غير أن الشيء الذي قد يقع الإنفاق من حوله هو ضرورة اعتماد المبالغ المالية الكبيرة من جانب الأشخاص الطبيعيين أو الاعتباريين في القطاعين الخاص والعام على حد سواء في حالة إقدامهم على توفير المساحات الأرضية بغض النظر عن الأهداف التي يسعى إليها كل منهم من وراء ذلك. ويمكن الاستفادة-على

هذا النطاق-من الدراسة الاقتصادية التي تبين حجم التطور الناجم في مصر عن وحدة المتر المربع الواحد من الأراضي المعدة للبناء.

ب- تمويل النافع والخدمات العامة:

وهو عبارة عن الجهود المالية المبذولة في سبيل تزويد الأبنية السكنية بما تحتاج إليه من الأطر الأساسية والخدمات.. ولا يثير هذا النشاط العقاري أي صعوبة تذكر في تحديد الشكل الذي تتم من خلاله عمليات التمويل المختلفة. فهو يقع عادة على عاتق الدولة. ولا يمكن بأي حال من الأحوال أن يقوم القطاع الخاص على توفيرها وتلبية احتياجاتها. وهذا يرجع إلى ضخامة الأموال المستثمرة في هذه الأنشطة بصفة عامة، وإلى ارتفاع درجة المخاطرة ، وإلى غياب الأرباح التي يمكن أن تعود عليه من الأموال المثمرة، والتي قد تحتاج إلى فترة طويلة من الزمن.

إلا أنه من الضروري أن نذكر أن ما ينفق على الخدمات يتم مركزيا في خطط التنمية الاقتصادية والاجتماعية ولا توجد البيانات التفصيلية عن حجم التمويل نفسه[27]. ومن المعروف أن وزارة التخطيط تعمد إلى توزيع الأنصبة النسبية من الأموال المعتمدة على وزارات الخدمات في الدولة لكي تتولى بنفسها الإنفاق على أنشطتها الرئيسة التي تضطلع بها. كما أنه ما أن تتم موافقة مجلس الوزراء على هذه الخطة، واعتمادها من الجهات الرسمية حتى تقوم كل وزارة بعمليات الصرف لقاء ما تبذله من تقديم الخدمات وفقا لما تعده من البرامج السنوية لها. هذا كله مع الأخذ في الاعتبار صعوبة معرفة احتساب المقادير الكلية للمصروفات على الخدمات والمنافع العامة لتعدد الجهات التي تتولى عمليات الإنفاق، وعدم وجود الأقسام المالية التي تحرص على بيان طبيعة ما تكلفه الخدمات من الأموال.

ج- تمويل التصاميم الهندسية والمعمارية.. تعتبر التصاميم الموضوعة من عناصر الإنتاج في قطاع الإسكان مما يتطلب الأمر وجود الأموال الكفيلة بالإنفاق عليها. ولا خلاف في أن يكون الطابع الخاص هو النمط التمويلي السائد في عمليات إعداد الخرائط الهندسية. إلا أن هذا القول-في الوقت نفسه-لا يعني عدم وجود بعض الجهات الحكومية التي تنفق الأموال العامة على ما تعده من التصاميم. وبناء عليه فإن التقارير الصادرة عن الأجهزة الإسكانية في الكثير من الأقطار تشير إلى وجود التمويل الذي

يتحمله كل من:

- الأجهزة التي تقع ضمن مؤسسات القطاع العام.
- مكاتب القطاع الخاص.

د- تمويل إنتاج المواد البنائية والإنشائية واستيرادها:

إن توفير سلع البناء يعتبر أمرا ضروريا لاستكمال إنشاء المساكن المطلوبة، وإلا لما استحوذت المنتجات الإنشائية على ربع التكاليف الإسكانية الإجمالية تقريبا. ومن الضروري أن تتم التفرقة هنا بين المواد ذات المنشأ المحلي والسلع التي يتم استيرادها من الخارج في معرض الحديث عن طبيعة الأنماط التمويلية المتعلقة بها. ومن الملاحظ أن الجهود المالية المبذولة على هذا النطاق تختلف عن غيرها من المناشط العقارية الأخرى في إمكانية اعتمادها على مصادر التمويل الخارجي. كما أن الاقتراض من الدول بهدف توفير العملات الأجنبية اللازمة لاستيراد المنتجات البنائية غير المتوفرة في داخل البلاد يعد أمرا لازما في كثير من الأحيان.

وعلى الرغم من التفرقة بين المواد البنائية المنتجة والمستوردة فإن التمويل الخاص يظهر بشكل بارز في هذا المجال على غرار دور مصادر التمويل المحلي الذي يبرز بإقراض المؤسسات الصناعية المتخصصة في إنتاج سلع البناء والتشييد. ومما لا خلاف فيه أن تمارس البنوك الصناعية جانبا من واجباتها الرئيسة بتسليف أصحاب هذه المشروعات ما يحتاجون إليه من الأموال حتى يتم توفير ما تتطلبه المباني السكنية منها، وهو الإجراء الذي قد يحمل البعض على الاعتقاد بأن هذه المصارف تعتبر من الأجهزة التمويلية في قطاع الإسكان. كما أن التسهيلات الائتمانية المقدمة من بنوك الإسكان نفسها قد تساعد إلى حد كبير جدا على استثمار جزء من القروض الممنوحة على شراء ما يحتاجه الفرد من هذه المنتجات أيضا حتى يتسنى له القيام ببناء البيت الذي سيأوي إليه.

غير أن المواد الأساسية ذات المنشأ الخارجي كالحديد والأسمنت والأخشاب وغيرها من السلع الأخرى لا بد من أن تعتمد اعتمادا كليا على البنوك التجارية في تسهيل عمليات الاستيراد. وعلاوة على ذلك فإن نقص قطع النقد الأجنبي قد يحول دون استيرادها مما يتطلب الاعتماد على المصادر الخارجية بهدف الحصول على العملات الصعبة التي تستخدم في

أغراض تمويل ما يتم استيراده من البلدان المتقدمة بغض النظر عن طبيعة هذه المستوردات. كما لا بد من أن يظهر التدخل الحكومي على هذا المستوى، وخصوصا في الحالات التي تفرض فيها الدولة الرقابة على ما يتوفر لديها من العملات الأجنبية، في حين تتولى السلطات الحكومية نفسها وضع القواعد والأسس التي تنظم التعامل التجاري مع غيرها من الأقطار.

هـ- تمويل تنفيذ مقاولات المشاريع الإسكانية:

إذا كان الدور الحكومي يظهر في وضع المناقصات العامة وتحديد الشروط اللازمة لها فإنه يقع على عاتقها ترسية العطاءات على من يتقدم إليها من الأفراد وشركات التعهدات. ففي الوقت الذي يتحمل فيه القطاع الخاص كافة النفقات المتعلقة بتنفيذ أعمال المقاولات فإن الدولة قد لا تهتم بالجهود المالية المبذولة من جانبه بقدر ما تحرص على تنفيذ ما اشتمل عليه العطاء (tender) من الاشتراطات واجبة التنفيذ. وبمعنى آخر فإن التمويل الخصوصي هو الشكل المسيطر على هذا النشاط باعتباره أحد المقومات الاقتصادية التي تدخل في العملية الإنتاجية للبيوت.

وتجتهد شركات المقاولات والمتعهدون في توفير الأجهزة والمعدات الرأسمالية التي تعمل على سرعة إنجاز الأعمال المنوطة بهم في المواعيد المحددة سلفا من قبل السلطات المسؤولة، وإلا فإنهم لا بد من أن يتحملوا الكثير من الأعباء المالية الإضافية لقاء ما أسفر عنه تنفيذ الأعمال من تأخير تسليم المشروعات الإسكانية في حينها. كما أن النفقات المالية قد لا تقتصر على هذا البند إذ قد تتعداه إلى الحالات التي قد تجري فيها هذه الشركات التعديلات الملائمة التي تشترطها لجنة استلام المشاريع في حالة وجود المخالفات الصريحة في شروط العقود الموقعة بين الأطراف المتعاقدة. علما بأن هناك قدرا من المصروفات الأخرى التي قد يتوقع أن يلتزم بها المقاولون خصوصا في الفترة الزمنية التي يتم الاتفاق عليها لمعرفة مدى صلاحية استخدام الأبنية من قبل المستفيدين أنفسهم. كما أن هذا الالتزام قد يمتد إلى مصروفات الصيانة لما يظهر في المشروعات التي تم تنفيذها من الخلل والأخطاء التي تظهر عادة فيما بعد.

و- دفع الأجور العمالية:

تحتل الأجور المدفوعة للعاملين في قطاع الإسكان أهمية كبيرة طالما

أنها تستأثر بخمس التكاليف النهائية للمبنى السكنى. وهي تلي في التصنيف النسبي النفقات المالية للأرض السكنية والمواد الإنشائية. وبناء عليه فقد أصبحت الأجور من البنود التي تستحق أن ترصد لها الأموال بما يكفي استخدام الأفراد من القوى العاملة التي تأخذ على عاتقها إنجاز المهمات التي تقع على عاتقها. علما بأن ما يتم اعتماده من المبالغ النقدية يجب أن يكون بالمقادير التي تواجه حالات الارتفاع في الأجور للفئات العمالية على اختلاف تصنيفاتها المهارية وغير المهارية.

ولا يقتصر تخصيص الموارد المالية في مواجهة تكاليف العمالة على قطاع دون آخر بالنسبة للحكومة أو الشركات الخاصة طالما أن كلا منها يعمل على توظيف الأيدي العاملة التي تحتاج إليها المشروعات. إلا أن التمويل العام قد يصل إلى درجة لا تزيد عن 7٪ في كل من نيجيريا والإكوادور وتايلاند، وهذا يعني أن النمط التمويلي الخامر هو السمة الغالبة في أسواق القوى العاملة في نشاط التشييد والبناء. ويلجأ الأفراد والشركات العمالية إلى البنوك التجارية للاقتراض منها لتغطية الأجور الدورية التي يجب دفعها للعمال نظير القيام بالأعمال الجسدية أو الذهنية.

وهكذا بدأت تظهر لنا الملامح التمويلية التي تتعلق بالأنشطة العقارية المختلفة. ولكن السؤال الذي يلوح الآن هو إلى أي حد يمكن معرفة المقادير المالية النهائية بكل نشاط على حدة ؟ إن الإجابة لا بد من أن تقع بداهة بالنفي لصعوبة الوصول إلى ذلك. ولكن الدراسة الاقتصادية التي قد تناولت التركيب البنياني لأنشطة عوامل الإنتاج الإسكاني قد تساعد إلى حد ما على إيجاد هذه المبالغ بقدر الإمكان. كما أن الأمر في النهاية لا بد من أن يتوقف على مدى توفير القيادات الإدارية التي تؤمن في الاعتماد على التكاليف المالية في قياس كفاءة الأداء، واستخدام البيانات المالية في عمليات التخطيط، وترشيد العملية الإدارية نفسها.

الخصائص الاقتصادية للتمويل الإسكاني:

نعتبر دراسة الملامح ذات الطابع الاقتصادي لتمويل الإسكان من الموضوعات الفرعية التي يجب أن يتناولها المرء بالشرح والتفصيل للوقوف على جميع الأبعاد المتعلقة بها.. وهي الخواص التي وإن كانت قد ظهرت

في موضوع النفقات الإسكانية إلا أنها لم تلبث أن تكرر نفسها من جديد على هذا النطاق أيضا. وبتعبير آخر فإن الخصائص ذات الصلة الوثيقة بالمواضيع الإسكانية في الجانب السلعي منها قد تتبدى لنا في الجهود المالية المبذولة في قطاع الإسكان على حد سواء. غير أنه يجب أن نذكر أن إعادة شرحها بقدر قليل من التفصيل سوف يعمل على توضيح ما قد يستغلق منها على القارئ لما يرافقها من اللبس والغموض.

ولقد صار واضحا الآن أن الجهاز الإداري يعتبر من المقومات الأساسية للنظام الإسكاني الذي انتشرت فيه ظاهرة تعدد الهيئات التي تشرف على الأنشطة الخاصة به، حيث لا تخرج الجوانب المالية عن هذه الحقيقة. ومن البديهي أن يكون للأنواع التمويلية بحسب مدة القرض، والمصادر التمويلية، ووفقا لملكية الأموال المستثمرة، وطبيعة النشاط العقاري نفسه أكبر أثر في إيجاد هذه الخاصية في مجال التمويل السكني. وربما يصدق هذا القول بدرجة كبيرة جدا إذا ما أخذنا في الحسبان الأجهزة المالية التي تعمل على تقديم الائتمان من مصادره الداخلية أو بحسب مصادره الخارجية، إذ إن الوقوف على أعداد المؤسسات المالية أمر لا يتوقف عند حد معين.

وإذا ما أردنا أن نقيم الدليل العملي على هذا القول فإن عدد المصارف التجارية في لبنان عام 1972 قد بلغ ثلاثة وسبعين مصرفا منها: خمسة وخمسون لبنانيا، واثنا عشر أجنبيا، وستة من المصارف العربية. وإذا كان لبنان يأتي في مقدمة الأقطار العربية من حيث توافر هذه البنوك وانتشارها فإن دولة الإمارات العربية المتحدة لا تلبث أن تأتى بعدها لنجد أن فيها ما يقرب من 49 مصرفا تتوزع على النحو التالي[28]:

21 مصرفا وطنيا.

21 مصرفا أجنبيا.

7 مصارف عربية.

ومن الضروري أن تؤدي هذه الخاصية في تعدد الأجهزة العاملة في قطاع الائتمان إلى انتشار ظاهرة تضارب الاختصاصات وتداخل الواجبات المعلقة بها. كما قد ترجع هذه الظاهرة في الأصل إلى عدم استعمال النظام المصرفي في البلدان حديثة النشأة. ولا أدل على ذلك من وجود (مصرف التسليف الزراعي والصناعي والعقاري) في لبنان، وهو وإن كان

يعتبر من المصارف المختصة فيها، إلا أنه لا يمكن أن يتفرغ نهائيا إلى تقديم الائتمان العقاري إذ إنه لا بد من توجيه جهوده المالية إلى الأنشطة الأخرى التي جاء على ذكرها نظامه الأساسي. علما بأنه مصرف مختلط تساهم فيه الحكومة والقطاع الخاص حيت يتقاسم كل منهما رأس المال بنسبة 40٪ و60٪ على التوالي.

كما أن ظاهرة بذرة الدراسات المالية لا بد من أن تظهر بالتأكيد في هذا المضمار على نحو ما ظهرت في المجال الإنفاقي. إلا أنها قد تأخذ أبعادا وصورا أخرى متغايرة، وقد تأخذ في بعض الأحيان الأشكال نفسها التي تراءت لنا من قبل. وإذا ما أردنا استقراء الأسباب التي تدعو إلى ذلك فإنها ترجع إلى غياب الدراسة ذات المنهاج الشامل التي تأخذ في حسبانها الأنماط التمويلية في إطارها الوجودي، ومحاولة جمع البيانات مقاديرها الإجمالية الكلية لكل نوع على حدة، أو الانطلاق وراء البيانات المالية التي تصدرها كل جهة للوقوف على المعلومات الثانوية الفرعية لها. وهي مجموعة الأسباب التي تعايشها الدول النامية بينما تغيب عن ساحة غيرها من الأقطار التي قطعت المسافات الطويلة على طريق التقدم والنهوض.

غير أن ما تشكو منه بلاد العالم الثالث لا يقع في غياب البيانات المالية أو غيرها من المعلومات. إن المشكلة الأساسية تكمن في عدم الرغبة في نشر ما يتوفر لدى الأجهزة من الأرقام الإحصائية وبصفة خاصة المالية منها. وإذا كان السبب الظاهري لهذا الوضع يقع فيما يقال: بسرية تقديم البيانات المالية للجهاز الإداري، إلا أن الأسباب الحقيقية قد تتمثل في اعتبار الكثير من القيادات الإدارية أن ما يتوفر لديها من الأموال لا بد من أن يكون فرصة سانحة لاقتناص ما يمكن الوصول إليه في غياب من الرقابة. وإلا لما بلغت تكاليف الاحتفالات الإيرانية بمناسبة مرور 2500 سنة على تأسيس الإمبراطورية الفارسية في أكتوبر 1972 ما مقداره 5 آلاف مليون دولار في عهد الشاه المخلوع (رضا بهلوي). ولقد كان لك مدعاة لأن ينبهر رؤساء دول العالم الذين تقاطروا على إيران للاحتفاء بهذه المناسبة، والتي كانت من الأسباب الداعية إلى اندثار عهده في فبراير 1979.

وإذا ما أردنا استقصاء النتائج التي يمكن أن تتمخض عنها حالة غياب الدراسات الاقتصادية التي تتناول الأوضاع التمويلية للنشاط السكني، فإنها

لا بد من أن تقع في النواحي التالية:

- عدم معرفة حجم الاستثمارات المالية النهائية في قطاع الإسكان، حيث تعتبر هذه المعرفة من أولى الخطوات الأساسية لقياس الجهد المالي المبذول في إنشاءات الأبنية. كما أنه لا بد من أن تساعد على وضع الخطط المالية في السنوات المستقبلية. علما بأن مفهوم المعنى الإجمالي لهذه الاستثمارات قد يتطرق إلى احتساب المقادير الكلية لكل نوع من الأنواع التمويلية وفقا لما تشتمل عليه الدراسة المتكاملة لهذا الجانب من الموضوعات الإسكانية.

- انتفاء وجود البيانات التفصيلية ذات الطابع المالي لكل صنف من أصناف التمويل. أي أن توفير الأرقام المالية لجميع مفردات النظام التمويلي في قطاع الإسكان أمر ذو بال بهدف الوصول إلى قواعد السياسة المالية في هذا الجانب الاجتماعي من حياة الأفراد. ومن الأمور البديهية أن تصبح عملية إيجاد المجاميع النهائية أمرا سهلا يمكن من خلالها إجراء مختلف الدراسات عليها لاستخراج ما يرغب الباحثون في التوصل إليه.

وباختصار شديد فإن المحاولات العلمية الجادة لدراسة اقتصاديات الإسكان من الناحية الائتمانية تتطلب أولا الحصر الكامل لمكونات الأجهزة التي تتولى تقديم القروض للأشخاص والشركات العاملة في هذا النشاط الاقتصادي، ثم دراسة الأوضاع المالية لكل مؤسسة من هذه المؤسسات على حدة من الجوانب الإجمالية والتفصيلية. ومما لا خلاف فيه أن تؤدي هذه الإجراءات المتخذة إلى تحقيق ما يتطلع إليه من الأهداف سواء ما كان يتعلق منها بتوفير البيانات المطلوبة، أو تحقيق الغايات الإدارية أو التخطيطية. كما أن هذه الدراسة لا بد من أن تؤدي في النهاية إلى التعرف على جميع الخصائص المالية للتمويل، والوقوف على المشاكل التي تواجه المسؤولين مثل القصور في الموارد المالية، وهي المشكلة الأم المستعصية على الحلول.

ومما يلفت النظر حقا في مجال الائتمان الإسكاني أنه على الرغم من وجود الأجهزة العديدة فإنه لا بد من أن نلحظ وجود بعض الهيئات التمويلية الكبيرة التي تتولى عبء تمويل قطاع الإسكان. ولا أدل على ذلك من أن (الصندوق القومي للادخار السكني)، و (الصندوق الخاص للنهوض بالسكن لفائدة الإجراء) هما اللذان يتوليان إقراض العاملين في هذا القطاع في

الجمهورية التونسية بصفة أساسية دون غيرها من المصارف التي يبلغ عددها ثلاثة عشر مصرفا. وهي المصارف الوطنية التونسية، والمصارف التونسية العربية الأجنبية المختلطة، والمصارف التونسية الأجنبية المشتركة.

وبالقياس فإن (القرض العقاري والسياحي) في المملكة المغربية الذي تم تأسيسه عام 1920 هو الذي يمكن اعتباره من أكبر الممولين الذين يتعاملون بالأنشطة العقارية على اختلاف أنواعها رغما عن وجود المصارف الأخرى التي تنتشر في طول البلاد وعرضها. ويشارك (بنك التسليف والادخار) في الكويت هذه المؤسسات التموينية دورها في كونه الجهاز المالي الذي يأخذ على عاتقه المسؤولية الكاملة في تقديم الائتمان العقاري. وهو المصرف الذي تم إنشاؤه برأس مال أول قدره خمسة ملايين دينار كويتي ثم زيد إلى مائة مليون دينار(29).

كما أن الإسكان الريفي وإن كان يشكو من سوء توزيع الخدمات والمنافع العامة، والذي سارع في ترحيل الفلاحين والقرويين إلى المدن طلبا لها، فإن السياسة الإسكانية في القرى لا تزال تفتقر إلى الموارد التمويلية أيضا. وقد يجوز أن نرجع هذا الأمر إلى عدم وجود الفروع الإقليمية للمؤسسات التمويلية الكبرى في مختلف أرجاء الأماكن الجغرافية للدولة. وإذا كانت هذه الخاصية تتواجد في ملاغاسي (مدغشقر)، كما تتوطن أيضا في سيري لانكا (سيلان) فإننا لا نلبث أن نجدها وهي تتعايش مع السكان في بوليفيا باعتبارها إحدى دول القارة الأمريكية الجنوبية. هذا كله مع الأخذ في الاعتبار بأن الدعوات التي تنطلق لإجراء الإصلاح المصرفي بإيجاد المراكز الفرعية للمصارف في القرى قد ذهبت أدارج الرياح.

وعلى النقيض من ذلك فإن الجمعيات التعاونية الإسكانية في الدول الأوروبية على سبيل المثال قد كان من سياساتها البارزة جعل الحركة التعاونية منهاجا حياتيا في حياة الناس الريفيين منهم سواء بسواء مع السكان من أجل الحضر. وبناء عليه فقد ظهر في مدن الترويج ما يقارب من 88 من الجمعيات الأم الكبرى إلا أنها قد عمدت إلى إيجاد 910 فرعا لها في الأرياف عام 1959 مما جعل عدد الأعضاء التعاونيين فيها يربو على 122 ألفا من الأفراد. ولم تكن الجمعيات البولندية في المجال السكني اقل حظا من مثيلاتها النرويجية حيث شملت عددا لا يقل عن 175 ألف فرد من

الفلاحين مع نهاية عام 1961. علما بأن الجهود التعاونية لا تزال في حالة من الغياب الكامل في معظم أقطار العالم النامي.

ولا بد من أن تضاف إلى الخصائص المالية السابقة ظاهرة عدم قيام الصناديق القطرية والقومية بدورها التمويلي في مجال نشاط الإسكان. وهي وإن كانت تتخذ من التنمية الاجتماعية شعارا لها إلا أنها ذهبت بعيدا وراء الاعتبارات والأنشطة الاقتصادية البحتة بغية استثمار أموالها طمعا في الفوائد المرتفعة التي يمكن أن تعود عليها. ويمكن إقامة البرهان على هذا القول إن (دور الصناديق في تمويل المستوطنات البشري كان محدودا في الماضي، وإذا ما ذهبنا إلى ابعد من ذلك فإنه يمكننا أن نشير إلى الانعدام الجزئي أو الكيلي لأي سياسة أو سياسات تتبعها الصناديق في هذا الميدان)[30].

ويمكن القول أيضا إن من أخطر الظواهر التمويلية التي تعيش في قطاع الإسكان هي التي تقع في محاباة السياسات الاقتراحية للطبقات الغنية الثرية. وهي الخاصية التي قد يستشف من خلالها المرء بأن الفقراء لا مكان لهم على الإطلاق في عالم التمويل الإسكاني. ولا خلاف في أن تسعى المصارف إلى عدم التفريط والتهاون بما توفر لديها من الموارد المالية، في لذلك تضع من الأسس ما يكفل المحافظة على هذه الأموال والعمل على تنميتها. غير أنه مع التسليم جدلا بصحة هذا الاتجاه فقد تبين أن الائتمان الممنوح عادة ما يذهب إلى الأغنياء من السكان دون أن يكون في مقدرة الفقراء أن يحصلوا على شئ منه. ومن هنا فقد ظهر أن القروض المقدمة من قبل مؤسسة الإسكان الأردنية في غير متناول 60٪ من الأسر على أقل تقدير. وعلاوة على ذلك فإنه يبدو(أن معظم القروض في إطار برنامج تسليف الأفراد منح لأسر يمكن تصنيفها في فئة ذوي الدخل العالي)[31].

كما لا تكاد تخلو دراسة قطرية ما للأوضاع الائتمانية في البلاد من الجأر بالشكوى بوجود القصور في موارد التمويل. ومما لا خلاف فيه أنه ليس من المعقول أن ترصد الدولة جميع ما يتوفر لديها من الأموال لتمويل المشاريع الإسكانية. وهذا يعني وجود الاستخدامات البديلة للأرصدة المالية المتوفرة لدى السلطات الحكومية والأفراد مما يقتضي الأمر حسن توزيع

الاعتمادات المالية المخصصة على كافة الاستعمالات التي تتطلبها عملية التنمية الاقتصادية والاجتماعية. وبتعبير آخر فإن تنافس الأنشطة ذات الطابع الاقتصادي والاجتماعية على ما يتم اعتماده من إعمال أمر لا يحتاج إلى إقامة البرهان عليه. ومن هنا فقد تظهر خاصية عدم وفاء المخصصات النقدية التي تم رصدها لقطاع الإسكان لما سيتم إنشاؤه من المنازل، حيث تظهر الحاجة الشديدة للقيادات الإسكانية في البحث المستمر عن الموارد المالية الجديدة التي يمكن إضافتها لحل هذه المشكلة.

ونكتفي بهذا القدر من الخصائص التمويلية التي يعيشها هذا القطاع بصفة عامة. إن استكمال هذه الدراسة قد يحتاج إلى ذكر ما قد يشتمل عليه الائتمان الخارجي من بعض الملامح الأخرى التي تساعد على فهم موضوع تمويل الإسكان. وبناء عليه فإن من الضروري أن نجد الاختلاف في مواقف الدول من حيث حصولها على القروض الأجنبية. وبينما ترد أسماء معظم دول العالم في التقارير الدورية التي تصدرها المؤسسات الدولية للأمم المتحدة وغيرها من الوكالات المقرضة، فإننا نرى القليل من الأقطار التي لم تندرج أسماؤها في قائمة البلدان التي لم تحصل على هذه القروض. وإذا ما أراد المرء أن يصدر حكما أمينا صادقا بشأنها فإنه لا بد من أن يقوم بدراسة ما أصدرته هذه الهيئات قاطبة من البيانات المالية التي تتعلق بانتقال رؤوس الأموال إليها.

وعلاوة على ذلك فإن التفاوت الكبير في المركز النسبي للبلدان المختلفة من حيث حجم الأموال التي يتم اقتراضها من الخارج أمر ضروري طالما أنه يعكس طبيعة الأوضاع الاقتصادية السائدة فيها ولا سيما المالية منها. ولا يثور الخلاف في أن البلاد التي تعاني من الندرة النسبية في مواردها الداخلية سرعان ما تلجأ إلى الهيئات الدولية لإنقاذها بما يمكن أن تزودها بما تحتاج إليه من الأموال. أما الأقطار الأخرى ذات الثراء المالي فإنها لا تجد لديها من العوائق لاستيراد المبالغ المالية من الخارج. ولا يختلف الأفراد في هذه الخاصية عن الدول نفسها طالما أن انتقال حركات رؤوس الأموال يتم أصلا من الوحدات الفائضة ذات الوفر المالي إلى الوحدات العاجزة التي تعاني من القصور فيه.

علما بأن المركز الحقيقي للدول المقترضة أمر يصعب الوصول إليه،

وهو الأمر الذي ينم عن خطورة كبيرة قد تكشف الأيام عن الكثير من الخبايا الدفينة. ومن الملاحظ أن الفرد منا كثيرا ما يطالع عن حجم القروض المدفوعة إلى هذه الدولة أو تلك، ومقدار الأموال التي يجب أن تقوم بتسديدها، كما أن وسائل الإعلام الجماعية غالبا ما تضع أمام الناس المعلومات التفصيلية عن هذا الشأن. إلا أن المرء قد لا يقدر على تحديد ماهية الوضع الحقيقي للدولة الواحدة في غمرة المعلومات المتضاربة فيما يتعلق بما لديها من الأموال واجبة السداد وما عليها من الديون المستحقة. ولكن سرعان ما يفاجأ الإنسان منا بانفجار الوضع المالي على حين غرة في الكثير من الدول لعدم قدرتها على سداد الديون مما قد يضطرها إلى إعلان إفلاسها. ومن هنا قد تظهر دعوات الإصلاح في السياسات الموضوعة من خلال إلغاء دعم القوت اليومي لأفراد البشر مما يكون نذيرا بارتفاع أصوات الجياع في كل من الهند وتونس والمغرب ومصر.

وبتعبير آخر فإن عدم توفير المعلومات الإجمالية والتفصيلية عن مؤسسات التمويل الدولي في مجال الإسكان، وغياب هذه البيانات بالنسبة للدولة المقترضة قد يكونان من خصائص الائتمان السكني غير المحلي، وهي الخاصية نفسها التي تتكرر في أنواع التمويل الأخرى التي تتعلق بهذا النشاط الاجتماعي. إلا أن التفكير العلمي السليم لا بد من أن يدعو إلى ضرورة معرفة حجم الجهود المالية على هذا المستوى لتحديد مقاديرها، وقدرة الدولة على تحمل أعباء إدارة الديون الخارجية. كما أن معرفة الملامح الأساسية لهذا النمط التمويلي كفيلة بأن تجنب الدولة ما قد ينشب من المتاعب المالية في المستقبل، ومعرفة مدى قدرتها على السداد، وتقرير الأولويات المتعلقة باستخدامات قطع النقد الأجنبي التي يتم توفيرها من خلال عمليات الاقتراض من الخارج.

ويجب أن تكون على بينة من عدم وجود الهدف الواحد الذي يتم من أجله تقديم القروض. ولئن كانت الأهداف التقليدية تكمن في تمويل المستوردات من مواد البناء والتشييد التي لا يمكن أن يتم إنتاجها محليا، وتسديد الفوائد المتراكمة على الديون السابقة، إلا أن تطوير الأساليب الائتمانية قد أوجد الكثير من الدوافع الأخرى، وهي التي يمكن أن تقع في الاقتراض لبناء الأبنية الجديدة في الوقت الذي تعجز فيه موارد التمويل

الذاتية عن توفير وسائل الدفع المطلوبة لإقامة مثل هذه المساكن. غير أن من أكثر الأهداف أهمية والتي ظهرت بوضوح في عمليات التمويل للدول تقع في إمكانية استخدام القروض لإزالة الأحياء الفقيرة التي أصبحت تنتشر في معظم أنحاء المدن الكبرى في العالم.

ويعتبر دخول الدول النفطية العربية وغير العربية ميدان الائتمان الخارجي من أكثر الظواهر التمويلية حداثة. ولقد برزت هذه الخاصية في الآونة الأخيرة على أثر النجاح الكبير الذي حققته منظمة الأقطار المصدرة للنفط (الأوبك) عندما تمكنت من رفع سعر البرميل الواحد من النفط الخام إلى 35 دولارا. ولقد نجم عن هذا الأمر وجود الفوائض المتراكمة من الأموال في هذه البلدان التي عجزت أسواقها المحلية عن استيعابها، ولقد كان ذلك من أكبر البواعث على ظهور التعاون المالي المشترك بين هذه الدول وغيرها من الأقطار بهدف استثمار المبالغ الضخمة المتوفرة لديها. كما كان هذا الأمر إيذانا بميلاد حركة تصدير رؤوس الأموال من الدول المتخلفة إلى غيرها من البلدان المتقدمة التي احتكرت هذا النشاط المالي لنفسها فترة طويلة من الزمن.

وهكذا نأتي إلى ختام دراسة تمويل الإسكان من خلال ما اشتمل عليه من الموضوعات الفرعية التي تتعلق به كأنواع التمويل الإسكاني، والخصائص الاقتصادية المرتبطة بها. غير أن هذه الدراسة ستظل قاصرة ما لم تتم مناقشة حقيقة موضوع قصور الموارد التمويلية في قطاع الإسكان. وبناء عليه فإن هناك اتجاها يكاد يكون إجماعيا بين جهود الكتاب على أن هذا القطاع يعاني من قلة ما يتم تخصيصه من المبالغ المالية المستثمرة فيه. ولكن السؤال الذي يثور الآن هو هل هذه المشكلة قائمة بالفعل أم أنها بعض من الآراء التي تم إطلاقها دون أن يتوفر لها الاستقصاء والتحري لمعرفة مدى الصحة فيها. وهل يعتبر هذا القصور مشكلة ذات طابع عام يتوفر بين الدول كافة وفي جميع الأوقات دون استثناء فيما بينها، أم انه يتوطن في بعض البلاد؟

وإذا ما أردنا تأصيل الأسباب التي تقف وراء هذه الظاهرة فهي تقع أولا في إهمال الحاجة إلى الأموال اللازمة لبناء المساكن، وعدم رصد الحكومات المبالغ المالية التي هي في مسيس الحاجة إليها. ولقد كان لرجال

الاقتصاد أكبر الأثر في انتشار هذا الوضع عندما سيطرت آراؤهم على أذهان القياديين في البلاد. ويعتبر انخفاض الناتج الحدي لرأس المال في النشاط الإسكاني، وقلة مساهمة القيمة المضافة للقطاع السكنى في القيمة المضافة الإجمالية للقطاع الصناعي من البواعث التي يعتمد عليها الاقتصاديون في عدم جدوى الاستثمار في هذا النشاط الاجتماعي. إلا أن حاجات الأفراد من البيوت التي لا تحتمل التأجيل قد ضربت بهذه الآراء عرض الحائط وأرغمت الدول قاطبة على وضع الأمور في نصابها.

كما أن عدم رغبة السلطات الحكومية في الإنفاق على قطاع الإسكان لا بد من أن يدخل في عداد الأسباب التي جعلته مقفرا من المال الذي يحتاج إليه. ولا أدل عل ذلك من شكوى (مصرف الإسكان) في لبنان الذي تم تأسيسه عام 1974 من أنه لا يملك الاعتمادات المالية الكافية. ويأتي هذا الجدب المالي على الرغم من ازدهار الحركة المصرفية، إن لم تكن المصارف نفسها من المعالم البارزة الأساسية فيها. ويلاحظ أن قطاع البناء في هذه الدولة قد حافظ على حصته التي تتراوح ما بين 10٪ و 12٪، وأن معدل البناء بالنسبة لعدد السكان لم يتجاوز ستة من البيوت لكل ألف نسمة من السكان. ويأتي هذا القصور في الوقت الذي أصبحت فيه (المبالغ المودعة في المصارف التجارية ضخمة جدا، وهي تفوق إلى حد بعبد احتياجات الاقتصاد البنائي فضلا عن قدراته على الاستيعاب)[32].

أضف إلى ذلك أن الحكومات في معظم بلدان العالم الثالث قد فشلت في اجتذاب المدخرات الوطنية. ومن الضروري أن تتجه وسائل الإعلام السمعية والبصرية إلى الناس لتعمل على تشجيعهم في السير على هذا الطريق بدل الإعلانات اليومية التي تدفع بهم إلى الاستهلاك الكبير جريا وراء تحقيق بعض المكاسب المادية التي تحققها دوائر الإعلام من عمليات الإعلان. ولقد أصبح المرء إزاءها أسير العادات الاستهلاكية البذخية وهو في عقر بيته. بحيث ظهر دور الدولة معها وكأنها لا تعمل على تكوين المدخرات بل التخلص مما قد سبق أن تم ادخاره من الأموال. ولقد عرفت التجارب المصرفية من الطرائق التي تحض على الادخار ما لا يقع تحت حصر، ومن الممكن أن تقوم الدولة من خلال أجهزتها المتعددة بتشجيع السكان على الادخار الإجباري في سبيل الحصول على بيت المستقبل.

ويا ليت الأمر قد اقتصر على ذلك. فإن السياسات العامة لكثير من الأقطار النامية-النفطية منها-قد عملت على خلق الأنماط السلوكية ذات الطابع الاستهلاكي في الفئات السكانية. ولقد صار معروفا الآن أن الحكومة الكويتية قد بدأت في سياسة استملاكات الأراضي في الكويت منذ عام 1954. كما قامت بدفع الأموال الطائلة التي تبلغ في مجموعها ما يقارب من 7 , 943 مليون دينار كويتي (36 , 2642 مليون دولار)[33]. فإذا ما أخذنا بالاعتبار أن تكلفة المبنى السكني بأسعار عام 1976 عندما تم توقيع عقد إنجاز مشروع مدينة العارضية قد بلغت 16400 دينار كويتي، فإن هذا المبلغ باستطاعته أن يقوم بتوفير 543 , 57 وحدة سكنية. ولما كان من الضروري أن تؤدي الأموال المدفوعة للأفراد مقابل انتزاع الملكية الشخصية لأراضيهم إلى الإسراف في الإنفاق على حياتهم الخاصة، إلا أنها من جانب آخر لم تعمل على تقصير الفترة الزمنية التي يستغرقها الفرد منهم وهو ينتظر خمسة عشر عاما أو يزيد للحصول على أحد المساكن المشيدة من قبل الدولة.

ومما لا شك فيه أن صعوبات تمويل عمليات الإسكان لا بد من أن تنضم إلى مجموعة الأسباب التي جعلت بناء المنازل في منأى عن الأموال التي يغيب الترشيد عن الاستخدامات البديلة لها. ولقد أسهبت هذه الدراسة من قبل في بيان وجود المصارف التمويلية العديدة، إلا أن هذا القول لا يعني أنها تقوم بتقديم الموارد المالية اللازمة لعمليات التشييد. ويجوز أن يعود هذا الأمر إلى تعقيد نظم الاقتراض، والشروط العديدة الموضوعة في وجه المتعاملين التي تستغرق وقتا طويلا، وبعد أن تكبلهم بأنواع القيود التي لا حصر لها مما يدفع بهم إلى عدم التفكير بارتياد هذه الهيئات إلا في الحالات الشديدة القصوى. ومن هنا كانت الاشتراطات المفروضة على عمليات التسليف لها أكبر الأثر في انحسار الأموال وعدم تدفقها إلى الأسواق العقارية. وهو الأمر الذي يكشف عن عدم جدوى النظام المصرفي في الوفاء بالحاجات الاجتماعية، بل انعزاله عن الواقع الذي يلهث فيه وراء إشباع حاجته من الأموال الإضافية له.

وهكذا تتراكم مجموعة الاعتبارات التي لا بد من أن تفضي إلى القصور في الموارد التمويلية لقطاع الإسكان لتجعل منها إحدى الخصائص الفريدة

التي يتصف بها التمويل السكني. وهي علاوة على ذلك تعتبر كإحدى النتائج المدمرة التي تجعل الاحتياجات السكانية بعيدة عن الوفاء بها. غير أن الذي يمعن النظر في ما تم ذكره من هذه الاعتبارات لا بد من أن يجد أنها من سمات التخلف الذي ترسف فيه الدول النامية، وقد يتضح لنا هذا البعد إذا ما أخذنا بعين الاعتبار الوسائل التي يتم استخدامها من قبل الجمعيات التعاونية الأوروبية العاملة في هذا القطاع حيث يتم بناء الوحدات السكنية دونما حاجة إلى التمويل الخارجي.

وتعتبر التجربة الوطنية للحركة التعاونية في ألمانيا الغربية بحق رائدة في نشاط البناء السكني. فقد استطاعت أن تعتمد على نفسها في توفير المبالغ اللازمة وذلك من خلال اتباع بعض الإجراءات التي قد تقع فيما يلي:[34]

- شراء المواد البنائية والإنشائية بكميات كبيرة.
- استخدام المصانع التعاونية في الإنتاج.
- الخدمات المالية التي يقدمها الاتحاد العام التعاوني.
- المساهمة المالية للأعضاء في الحركة.
- الإعانات المالية المقدمة إلى هذه الجمعيات.
- الجهود التطوعية الذاتية ذات الطابع الجماعي بين التعاونيين أنفسهم.

وهكذا تظهر لنا ندرة الموارد المالية الإسكانية كإحدى النتائج السلبية التي تحتل فيها المرتبة الأولى، والتي لا بد من أن تنجم من خلال الإجراءات الصادرة عن القيادات المالية والإسكانية والحكومية. كما أن المحاولات الجادة المبذولة من خلال إعطاء قطاع الإسكان قدرا متزايدا من الاهتمام لا بد من أن تذوي معها الكثير من الأسباب الواهية التي تقف وراء هذه الندرة. ولا خلاف في أن يكون للطريقة البدوية (العشائرية) والقرابية التي تدار بها الدولة، وسيطرة المصالح الخاصة على أذهان الفئات التي تتولى زمام الأمور في البلاد، والاستبقاء على النظم التقليدية الجامدة هي التي عملت على إيجاد البوادر غير الإيجابية في القطاع التمويلي. إلا أن توافر الأزمات وتراكمها كفيلان بأن يلزم هؤلاء المتنفذين بالتغيير حتى يتحقق للفرد منا الحد الأدنى من الأمان السكني.

ويستأثر صغر حجم القروض الائتمانية الإسكانية بالنصيب الأوفى من

اهتمام الباحثين. والأمثلة التي يمكن بها التدليل على هذه النتيجة أكثر من أن تقع تحت حصر، سواء أكان ذلك على مستوى الائتمان المحلي أم القروض الخارجية التي تقدمها الدول الكبرى. ولقد تبين أن المساعدات السوفيتية كانت ضئيلة نسبيا، ولم تبدأ إلا في الآونة الأخيرة، علما (بأن مساهمة الولايات المتحدة في برامج المساعدات التابعة للأمم المتحدة كانت ضئيلة جدا بحيث كانت أقل من مليون دولار سنويا حيث دفعت الأموال إلى الهيئة التنفيذية التي تدير فرع الإسكان)[35]. وهذا يتطلب تغيرا جوهريا في مواقف هاتين الدولتين في سبيل الوصول إلى الأهداف المرجوة المتعلقة بتلبية احتياجات السكان من المنازل.

ويؤكد (Jorge Hardoy) هذا الاتجاه عندما رأى أن المؤسسات المالية الجماعية التي يبلغ عددها خمس عشرة هيئة رئيسة في سبع عشرة دولة نامية قد قدمت في عام 1978 المقادير القليلة جدا من الأموال والتي بلغت 8 ,1٪ من القروض والمنح للإسكان والخدمات، وتحسين الأحياء الفقيرة، و 2 ,5٪ لتزويد المساكن بالمياه، و 6 ,5٪ لمشروعات المواد البنائية.[36] وإذا كان مجموع ما تم تقديمه من المبالغ لا يزيد عن 5 ,7٪ مما يتوفر لديها من رؤوس الأموال والاحتياطي. فإن هذه النسبة قليلة على غرار ما بلغه نصيب قطاع البناء في لبنان الذي ظل طيلة عقد من الزمان لا يزيد عن عشر الميزانية العامة للدولة.

ومما لا شك فيه أن الائتمان المقدم من البنك الدولي لم يتم استخدامه في الأغراض المخصصة له في أغلب بلدان العالم الثالث. الأمر الذي يتطلب وضع البرامج المحددة في قطاع الإسكان، كما يحتاج إلى وضع الخطة طويلة المدى والعمل على تنفيذها من خلال ما نضعه من الخطط السنوية الموضوعة.

كما أن حركة انتقال رؤوس الأموال العربية لم تخرج عن هذا النمط التمويلي. فقد بلغت جملة الأموال المقدمة إلى المشاريع الإسكانية من قبل الصناديق العربية ما قيمته 2 ,329 مليون دولار، وهذه تشكل نسبة 7 ,3٪ من إجمالي رساميل هذه الصناديق[37]. غير أن من أشد الأمور نكاية أن تشكو القطاعات السكنية في البلاد العربية من قلة الأموال المدفوعة إليها، علما بأن هذه البلدان تعاني من التخمة المالية. وهو الأمر الذي يحتاج إلى

التغيير الجذري في السياسات المالية للاستثمارات العربية بصفة عامة مما يؤدي إلى تحقيق الوفر في الأنشطة التي تعاني من نقص الأموال المقدمة إليها، وذلك توخيا لتحقيق الأهداف التي تتضمنها عملية التنمية الإسكانية في البلاد.

حتى أن السياسات المتخذة في القطاع المالي على المستوى القطري قد سارت في ركاب الاتجاهات السابقة ولم تحد عنها بأي حال من الأحوال. ولا يقوى المرء على أن يعدد الحالات المختلفة التي تدلل على صدق هذا الاتجاه، بل يكتفي المرء هنا بذكر بعض الأمثلة القليلة من واقع التجارب المالية لشركات التأمين وإعادة التأمين في الجمهورية التونسية. ولقد تبين أنه في مقدور هذه الشركات أن تقوم بعمليات الاقتراض في حدود 40٪ من احتياطاتها القانونية لشراء الأراضي والعقارات أو الاقتراض العقاري لموظفيها، إلا أنها لم تستغل سوى 4٪ فقط من هذه الاحتياطات بالفعل لهذه الأغراض(38). ولا خلاف في أن تظل الكمية المتبقية من الأموال والبالغة 36٪ من الاحتياطي عاطلة عن العمل ولا تساهم في الإنماء ا لإسكاني.

وبصفة عامة فإن الاشتراطات المالية شديدة الحذر التي تنظم قواعد التسليف في مختلف أجهزة النظام المصرفي العامل في البلاد قد جعلت قطاع الإسكان وغيره من القطاعات الاقتصادية والاجتماعية يعيش حالة من الفقر الحالي. وبناء عليه فقد بلغت نسبة ما قدمته المؤسسات المالية في الأقطار النامية من القروض 4٪ لهذا القطاع، علما بأن هيئات الائتمان المتعددة يمكن أن تقوم بتوفير 20٪ من الموارد المالية التي تمتلكها. ويمكن أن نلمس الفارق الكبير في القيادات الفكرية في البلدان المتقدمة التي تسيطر على القطاعات المالية وبين أحزابها من المسؤولين في الدول المتخلفة حيث نلاحظ أن القائمين على الجهاز المصرفي في البلدان الأوروبية مثلا يعملون على إقراض 95٪ من قيمة القروض للهيئات البلدية وجهات النفع العام في الدولة. كما أن القطاع الخاص باستطاعته أن يقترض في حدود 90٪ من قيمة الأرض(39).

وانطلاقا من ذلك فإن مشكلة ندرة المبالغ المالية في القطاع الإسكاني في رأيي ليست بمشكلة عامة وليست بصفة ذات طبيعة لصيقة به، أو أنها غير قابلة للحل. وبمعنى آخر فإنه يمكن اعتبارها إحدى النتائج الوليدة من

الفكر الذي تتصف به القيادات المالية في البلاد. وعلى الرغم من صحة هذا الرأي فإنها تبقى الصعوبة التي يستفحل وجودها على المستوى العربي وبصفة خاصة البلدان غير النفطية. وإزاء ذلك فقد ظهرت الدعوة إلى ضرورة إنشاء (المصرف العربي للإسكان) عندما تبين أن حجم الثغرة المالية يبالغ 4, 32 مليار دولار كمتوسط سنوي خلال المدة (1981-2000) وهي على النحو التالي:[40]

2, 58 مليار دولار مقدار الاحتياجات السنوية من الأموال.

9, 25 مليار دولار مقدار الكمية المعروضة منها.

ومن النتائج الأخرى التي يمكن أن نذكرها قصر الفترة الزمنية للقروض الإسكانية التي بدأ التمويل الإسكاني يسير نحوها منذ أمد قصير. ومن المعروف أن الائتمان السكني في الولايات المتحدة على سبيل المثال يتم لفترة طويلة جدا تتراوح ما بين عشرين وأربعين عاما[41]. أما القطاعات المالية المسؤولة في غيرها من البلاد فقد عملت على إنقاص هذه المدة إلى خمسة عشر عاما أو أقل من ذلك بكثير حتى هبطت إلى خمس سنوات في المتوسط، أي إلى ثمن المدة الأمريكية. ولا خلاف في أن تعمل المصارف الإسكانية نفسها إلى تقليل آجال القروض نزولا عند رغبتها في سرعة دوران الموارد المالية التي تتوفر لديها. ولقد بات معروفا الآن أنه كلما زادت معدلات دوران رأس المال كلما ولقد بات معروفا الآن أنه كلما زادت معدلات دوران رأس المال كان ذلك أدعى إلى تحقيق الأرباح التي تتطلع هذه المصارف إلى تحقيقها.

وإذا ما أردنا أن نأخذ تجربة (بنك الإسكان)[42] في الأردن موضع الدراسة فإن هناك تغييرا أساسيا في سياسة هذا المصرف فيما يتعلق بحدة القروض، وتوزيعها مصنفة بحسب الجهات التي استفادت منها. (ومن المثير للاهتمام أن نجد أن القروض قصيرة الأجل (0-5) منها قد ارتفعت من 1, 13 في المائة سنة 1974 إلى5, 47 في المائة سنة 1978، بينما تناقصت أطول القروض أجلا (10-15) سنة من 5, 15 في المائة سنة 1974 إلى 8, 13 في المائة سنة 1978). وتتمشى هذه النتائج مع ما ذكره البنك من أن سياسته تقوم على أساس العمل على سرعة دوران أمواله بهدف استرداد وإعادة إقراضها بمقترضين جدد.

ومن الحقائق البارزة في مجال التمويل الإسكاني عدم قدرة الجهات المستفيدة من القروض على دفع الأقساط الدورية المقررة. وهي النتيجة الخطيرة التي قد تلحق بالمقترض حيث يضطر صاحب المبنى السكني إلى الالتجاء مرة ثانية إلى البنك ليعمل على إقراضه من جديد لسداد الأقساط مستحقة الدفع والفوائد المتراكمة عليه. وهو الأمر الذي سيعرضه إلى الديون المستجدة على أثر ارتفاع أسعار الفوائد الجديدة. وعلاوة على ذلك فإن الحياة العملية قد شهدت العديد من الحالات التي استولى فيها البنك على المبنى السكني الذي تم تقديم القروض لصاحبه مقابل ضمانه أو رهنه، وذلك في حالة العجز الكامل عن الدفع. ومن المعروف أن المصارف لا تهتم بالأوضاع الاقتصادية أو الاجتماعية التي تتعرض لها الجماعات المستفيدة. هذا كله مع الأخذ بعين الاعتبار أن العلاقة الشخصية بين البنك من جهة والمقترضين من جهة أخرى قد تعمل في كثير من الأحيان على تذليل ما قد ينشب من الصعوبات بين الطرفين.

ومع الانتهاء من مناقشة موضوع قصور الموارد المالية في القطاع الإسكاني نأتي إلى ختام دراسة موضوع التمويل السكنى. غير أن الذي يدقق النظر في ماهية الخصائص الاقتصادية لهذا التمويل لا بد من أن يجد أنها لا تعدو أن تكون هي نفسها النتائج العملية ذات الطابع المالي التي أسفرت عنها التجارب الوطنية في مجال الإسكان. غير أن هذه التجارب لم تكن آراءها لتقتصر على الجوانب المالية البحتة، بل ظهرت أيضا في النواحي غير المالية التي ستتم مناقشتها بقدر كبير من التفصيل هنا في الحال. كما أن الأمر لا بد من أن يحتاج إلى تبيان الأسباب التي أدت إلى ظهور مثل هذه الآثار السلبية. وبتعبير آخر فإن ما ظهر من حالات القصور الكمية والنوعية على نطاق الخدمات الاجتماعية السكنية لا بد من أن يحظى بالشرح والتحليل حتى نعرف عن قرب كيف أن الحاجات الإسكانية للأفراد قد ظلت بعيدة عن الوفاء بها على الرغم من كافة الإجراءات التي تم اتخاذها.

الهوامش

(1) ابرمز تشارلز. المرجع سابق الذكر. ص 204.

(2) United Nations Environment Programme. op. cit., p, 35.

(3) Economic Commission for Europe, op. cit., pp.26- 63.

(4) اللجنة الاقتصادية لغربي آسيا. المرجع سابق الذكر. ص 23, 24, 49, 50.

(5) المرجع نفسه. ص 71, 83, 98.

(6) عبد الله عقاب الخطيب. المرجع سابق الذكر. ص 80.

(7) تونس. وزارة الإسكان. إدارة الإسكان. المرجع سابق الذكر. ص 29.

(8) سوريا. وزارة الإسكان والمرافق. المرجع سابق الذكر. ص 25.

(9) خليل الشماع. في «دراسة حول جدوى إنشاء المصرف العربي للإسكان». الجزء الثالث، المرجع سابق الذكر. ص 394, 404, 414, 416, 431, 453.

(10) المغرب. وزارة السكنى وإعداد التراب الوطني. مديرية السكنى. المرجع سابق الذكر. ص 54.

(11) خليل الشماع. في «دراسة حول إنشاء المصرف العربي للإسكان». الجزء الأول، المرجع سابق الذكر. ص 46.

(2) المرجع نفسه. ص 47.

(13) اللجنة الاقتصادية لغربي آسيا. المرجع سابق الذكر. ص 48, 56, 57.

(14) المرجع نفسه. ص 83- 86.

(15) الجزائر. وزارة الإسكان والتعمير. المرجع سابق الذكر. ص 55.

(16) سوريا. وزارة الإسكان والمرافق. المرجع سابق الذكر. ص 26.

(17) رياض خوري. المرجع سابق الذكر. ص 2, 3.

(18) تونس. وزارة الإسكان. إدارة الإسكان. المرجع سابق الذكر. ص16, 27.

(19) جامعة الدول العربية. الأمانة العامة. الإدارة العامة للشؤون الاقتصادية. إدارة الإسكان والتعمير، في «الإسكان في المملكة الأردنية الهاشمية». المرجع سابق الذكر. ص 58.

(20) المغرب. وزارة السكني وإعداد التراب الوطني. مديرية السكنى. المرجع سابق الذكر. ص60.

(21) البنك الدولي. المرجع سابق الذكر. ص 42.

(22) تونس. وزارة الإسكان. إدارة الإسكان. المرجع سابق الذكر. ص 34.

(23) البنك الدولي. المرجع سابق الذكر. ص 40, 43, 44.

(24) جامعة الدول العربية. الأمانة العامة. الإدارة العامة للشؤون الاقتصادية. إدارة الإسكان والتعمير. في «الإسكان في المملكة الأردنية الهاشمية». المرجع سابق الذكر. ص 59.

(25) United Nations Center for Human Settlements, in HABITAT News, op. cit., p, 10.

(26) تونس. وزارة الإسكان. إدارة الإسكان. المرجع سابق الذكر. ص 11.

(27) العراق. وزارة الإسكان والتعمير، المرجع سابق الذكر. ص 24.

(28) خليل الشماع. في «دراسة جدوى إنشاء المصرف العربي للإسكان». الجزء الثالث، المرجع

سابق الذكر. ص-383, 436, 437.

(29) اللجنة الاقتصادية لغربي آسيا. المرجع سابق الذكر. ص 85-92.

(30) رياض خوري. المرجع سابق الذكر. ص 5.

(31) اللجنة الاقتصادية لغربي آسيا. المرجع سابق الذكر. ص-9, 10.

(32) اللجنة الاقتصادية لغربي آسيا. المرجع سابق الذكر. ص 95, 102, 103.

(33) عبد الرؤوف عبد العزيز الجرداوي. المرجع سابق الذكر. ص104, 105.

(34) International Labour Office. op. cit., pp. 57- 79.

(35) ابرمز تشارلز. المرجع سابق الذكر. ص 194, 195.

(36) Hardoy, E. Jorge and Satterthwaite. David. op. cit., p.05.

(37) رياض خوري. المرجع سابق الذكر. ص 5.

(38) تونس. وزارة الإسكان. إدارة الإسكان. المرجع سابق الذكر. ص 29.

(39) Wendt, F. Paul. op. cit., pp.60- 78

(40) خليل الشماع. في «دراسة حول جدوى إنشاء المصرف العربي للإسكان». الجزء الأول. المرجع سابق الذكر. ص 45.

(41) عبد الله عقاب الخطيب. المرجع سابق الذكر. ص 180.

(42) اللجنة الاقتصادية لغربي آسيا. المرجع سابق الذكر. ص 32, 41.

5 مفهوم التخطيط الإسكاني

يعتبر التخطيط الإسكاني من الموضوعات الحديثة التي أخذت تزخر بها الكتب الاقتصادية التي تعالج اقتصاديات الإسكان في أعقاب ما ظهر من الآثار غير الإيجابية للتجارب التنموية في بناء المساكن والمستوطنات البشرية. غير أنه في الوقت الذي توجه الناس بالنقد الشديد إلى النظام الرأسمالي لعدم قدرته على الوفاء بالحاجات الإسكانية للأفراد، فإن الأنظار في دول العالم الثالث سرعان ما أخذت تتطلع إلى نظام التخطيط ليكون محط آمالهم في تلبية رغباتهم في امتلاك المنازل التي سيأوون إليها. كما يأتي هذا التغيير لدى القيادات الإدارية بعدما تبين أن جهاز الثمن لم يعمل على توزيع الموارد الاقتصادية وفقا للاحتياجات المطلوبة، بل إنه ساعد على تفاقم الوضع بشكل لا يرجى معه علاج شامل للمشاكل الإسكانية القائمة.

ومن هنا فقد ظهر الاعتقاد الذي يرى أن التخطيط الإسكاني لا يعدو أن يكون إحدى المحاولات الجادة لترشيد استخدام مدخلات العملية الإنتاجية في قطاع الإسكان بشكل يؤدي إلى تحقيق الأهداف الإسكانية الموضوعة. كما أنه

من جانب آخر قد يكون من الدوافع الهامة التي يجب على الدولة أن تقوم بالواجبات الأساسية الملقاة على عاتقها في هذا الميدان، طالما أن هذا التخطيط لا بد من أن يكون في الوقت نفسه أحد العوامل التي تبعث في الحكومات الوطنية وغيرها من المؤسسات ذات الصلة الوثيقة بالنشاط الإسكاني الاهتمام الذي ظل مفقودا ردحا طويلا من الزمن، مما نجم عنه النتائج التي أصبحت مثار الشكوى والاعتراض من كافة الفئات في المجتمع.

غير أنه في الوقت الذي تسعى هذه الدراسة إلى تأصيل ما يشتمل عليه التخطيط الإسكاني من المفردات التي تتعلق به، فانه يجب ألا يذهب الاعتقاد بالقارئ إلى أن الهدف من ذلك قد يقع في وضع الخطة الإسكانية المنشودة. وإذا ما أردنا أن نذكر الأسباب التي تنفي هذا الاتجاه، وهي أن عملية وضع الخطة ليست بالأمر الهين الذي يمكن أن يتم من خلال الجهد الفردي للباحث عبر بعض الصفحات التي تعالج دراسة الموضوعات التفصيلية الخاصة بها في فترة زمنية قصيرة لا تزيد على الشهور. وبمعنى آخر فإن إعداد الخطة الإسكانية حقيقة لا بد من أن يتم بدافع الجهود الجماعية التي تشترك فيها المؤسسات التي تعمل في قطاع الإسكان إن لم يتطلب الأمر إشراك غيرها من الجهات مثل وزارات التخطيط نفسها لكي تمد الأجهزة المسؤولة بما تحتاج إليه من البيانات والمعلومات الإحصائية التي لا ترقى إليها المحاولات الفردية مهما علا شأنها في هذا المضمار.

وبناء عليه فإن معرفة ما يقوم عليه التخطيط في قطاع الإسكان من الموضوعات الفرعية من خلال المحاولات المبذولة من جانب بعض الكتاب لا بد من أن تدخل في عداد الجهود المساعدة للهيئات المتخصصة التي تعمل على وضع الخطة ذاتها. وبالإضافة إلى ذلك فإن ما يتوصل إليه الباحثون عادة من النتائج والمعلومات المتعلقة بهذا الشأن لا بد من أن يكون من العناصر الهامة في عملية اتخاذ القرارات والسياسات التي تعتمد على المعرفة النظرية والميدانية التي قد تفتقر إليها المؤسسات العاملة في هذا المجال. وهكذا تتكامل جهود مختلف الأطراف في الدولة من أجل إنجاح المساعي المبذولة نحو إمكانية تحقيق الآمال التي ينشدها عامة الناس. وبناء عليه فإن تحديد مفهوم التخطيط الإسكاني الذي يعتبر موضوع هذا الفصل يمكن أن يتم بعد معرفة ما يلي:

- أسباب ظهور التخطيط الإسكاني.
- مراحل وضع الخطة الإسكانية.
- أهداف الخطة الإسكانية.
- مقومات التخطيط الإسكاني.

وإذا ما أردنا أن نتحدث عن موضوع أسباب ظهور التخطيط الإسكاني فإنه يمكن القول إنه قد ظهرت هناك الدوافع العديدة التي فرضت نفسها على الأجهزة الإدارية في الدولة لكي تأخذ بالتخطيط كأحد الأساليب في إدارة قطاع الإسكان.

إلا أن وجهات النظر قد افترقت في طبيعة هذه الأسباب حيث رأى البعض أنها ذات صفة وثيقة الصلة بهذا القطاع، ومنهم من أرجع ذلك إلى غيرها من الاعتبارات التي تنتشر خارج النشاط الإسكاني على الرغم من اعترافهم الصريح بوجود المؤثرات ذات المنشأ المحلي. كما أن الخلاف قد وقع من حول ما يمكن أن يعتبر من الأسباب الرئيسة التي سارعت بالأخذ بهذا الأسلوب، أو الثانوية منها، والتي ساعدت على استخدام التخطيط. إلا أن تأثيرها لم يكن فجائيا، بل كان عبر فترات طويلة. وإذا كانت الاختلافات في الآراء لا تبدو على قدر كبير من الأهمية فإن ما يهم المرء هنا هو وجود الكثير من الدوافع التي حدت بالدولة لأن تتعامل بالقواعد التخطيطية كمنهاج لها في الحياتين الاقتصادية والاجتماعية.

ومما لا شك فيه أن يكون للتخلف الذي ترسف فيه بلدان العالم الثالث من أقوى الاعتبارات التي دفعت بها للتعامل مع التخطيط كأحد الأساليب العلمية لإنقاذها من كبوتها.

وبالقياس فإن ما يعيشه قطاع الإسكان من التخلف قد يعتبر من أهم الأسباب التي جعلت القادة يعلقون الآمال الكبيرة على التخطيط لإنقاذ بلادهم مما تعانيه من الأوضاع الإسكانية المتدهورة. وإذا كانت الأقطار المتقدمة تجد في هذا المنهاج واقعا حياتيا لتحقيق أعلى مستويات التقدم والازدهار فإن السلطات المحلية في الدول النامية ترغب في أن تحذو حذوها لبلوغ ما تتوق إليه من المؤشرات التي تدل على رغد العيش ونعيمه. وبناء عليه فإنه يمكن ذكر الأسباب التي أدت إلى انتشار التخطيط في قطاع الإسكان فيما يلي:

١ - ظهور الأزمات الإسكانية في مختلف أرجاء العالم:

وهي التي تعتبر من الآثار السلبية التي تمخضت عن الجهود المبذولة في هذا القطاع بغض النظر سواء أكان ذلك من واقع المحاولات العمومية التي تقوم بها الدول، أو من التجارب الذاتية للأفراد وشركات القطاع الخاص. ولا يستطيع المرء أن ينكر على نفسه أنه يعيش أحد المظاهر للمشاكل الإسكانية التي تعم البلاد طولا وعرضا، إن لم يكن حظه أوفر من ذلك لما يمكن أن يقع عليه من مفرداتها الشيء الكثير. علما بأنه وإن كان يحس بالمضايقات التي يحاول التخلص منها إلا أنه لا يلبث أن يستقر في أعماق نفسه أنه أحد آثارها رغم شدة مصارعته إياها دون جدوى، طالما أن مستوى الدخل الشخصي لا يسمح له بالخروج من هذا المأزق.

ولقد جرت عادة الأحاديث التي يتناقلها الناس بألسنتهم على مدار الساعة أو التي تجود بها الأقلام التي تبرز أهمية هذا السبب للأخذ بالتخطيط أن يتعرضوا للقضايا الإسكانية المعاصرة من خلال الإطار الجزئي المحدود للمشكلة. وبتعبير آخر فإن غياب النظرة الشمولية في علاج الأزمات السكنية التي تعصف بحياة الناس صغيرهم وكبيرهم أمر يكاد يكون من الأمور البديهية التي لا تحتاج إلى إقامة الدليل على إثباتها. ولا غرو في أن يجد الإنسان في طلب المسكن الذي يفتقد وجوده، وأن يعمل جاهدا في سبيل الحصول عليه، وما إن يتوفر له ذلك حتى يعاوده الحنين إلى سرد ما يعانيه من المشاكل التي تحيط به لأنه لم يكن بالاتساع الذي يرضي طموح أفراد الأسرة. غير أنه في الوقت الذي يتخذ الفرد من الإجراءات ما يعمل على إضافة بعض الغرف إليه حتى يبادر بالكلام عن عدم وجود مجاري الصرف في المنطقة التي اتخذ منها موطنا له، أو أنه غير راض كثيرا عن الوسط الاجتماعي الذي يقيم فيه.

ومما لا ريب فيه أن تستحوذ مشاكل النقص في إعداد الوحدات السكنية التي لا تتوفر للسكان على اهتمام الحكومات المعنية. وهي لذلك تسعى جاهدة بقدر الإمكان إلى إيجاد الخطط والبرامج التي تحاول من خلالها إنشاء أكبر عدد ممكن من الأبنية. غير أنها في الوقت نفسه لن تسلم من الاعتراضات لعدم بلوغ المنازل المشيدة ما كانوا يتطلعون إليه من الأمور الحياتية الأخرى. وهكذا فإنه سريعا ما تطفو على السطح المشاكل الكيفية

للإسكان لتتجدد الدعوة من جديد بأن عدم توفر التخطيط هو الذي أدى إلى نشوء الأوضاع المتردية في البلاد. ويعول اليابانيون على غياب التخطيط أهمية كبرى في أنهم قد أصبحوا يرون المساكن الفسيحة حلما من أحلام الماضي بعيد المنال. ولقد كان ذلك دافعا لان يدلي أساتذة الجامعات في اليابان بآرائهم التي يعتقدون بان اليابانيين يعيشون في أقفاص للأرانب، إن لم يكن قد أصبحوا يعيشون في جحور للفئران[1].

وإذا كان لنا من عودة قصيرة وعلى عجل إلى الإسكان الفقير الذي استفحل أمر وجوده في معظم المناطق فإنه لا بد من أن يكون من أهم الأسباب التي حدت بالباحثين أن يتحدثوا عن دور التخطيط في إزالة المدن التي يسكنونها. وإذا كان التخطيط في حد ذاته يحمل بين طياته أحداث التغيير الإرادي في البنيان الاقتصادي والاجتماعي فإن الأمر يكون لزاما لأن يتم خلق التغيير الجذري في تفكير الناس ومعتقداتهم بالنسبة للطبقات التي تقيم في مثل هذا الإسكان. وإذا كانت الآراء التقليدية تنصرف إلى اعتبار الجماهير الكادحة التي تقطن في مدن الخيام، والأكواخ، والكهوف بأنهم حثالة المجتمع فإنه قد آن الأوان إلى ضرورة تغيير وجهات النظر المتعلقة بهم، وجعلهم في صورة أكثر إشراقا. وهو الأمر الذي يتطلب إيجاد البدائل المختلفة لهم من خلال الأساليب التخطيطية لتحسين أوضاعهم الإسكانية على نحو يرضي آمالهم وطموحاتهم الشخصية[2].

2- الحد من الارتفاعات الخيالية للتكاليف الإسكانية:

لقد أخذت الجوانب المالية للإسكان تستأثر باهتمام جميع طبقات المجتمع دون استثناء فيما بينها، ولا سيما بعد أن شهدت عناصر الإنتاج السكني على اختلاف أنواعها الارتفاعات الجنونية في أثمانها. ولقد كان من آثار ذلك أن أصبح من العسير على الإنسان أن يمتلك البيت الذي يتطلع إليه، إن لم يكن من الصعوبة بمكان أن يتحمل الارتفاعات المتزايدة في القيم التأجيرية للمنازل المستأجرة. ويتنافس حديث غلاء الأسعار للمباني السكنية على المرتبة الأولى مع المشاكل الكمية والنوعية التي يعيشها الناس. ومن الملاحظ أنه بينما ينهمك الأفراد في بث شكواهم إلى غيرهم من عدم البنايات الإسكانية، أو تدهور المستويات الكيفية لها فانهم في الوقت نفسه

سرعان ما ينتقلون منها إلى موضوع الزيادات الفجائية في أسعار المفردات التي يشتمل عليها التوزيع الهيكلي للمصروفات السكنية.

وإذا كانت الارتفاعات قد أصبحت من السمات العامة على نحو ما تشهد به وحدات القياس المختلفة، إلا أن ارتفاع تكلفة المتر المربع الواحد من البناء، أو من خدمات تحسين الأراضي، أو الأراضي السكنية قد أخذ يردده الناس على مسامع بعضهم بعض دون انقطاع أبدا. وإذا كان التفكير قد أخذ ينحى باللائمة على نظام الحرية الاقتصادية في الارتفاع الجنوني لأثمان هذه الوحدات فإننا نجد أن معظم الأفراد قد أرجعوا ذلك إلى انتفاء التخطيط وعدم تدخل الدولة لوضع حد لتفاقم الأوضاع الحالية، أو وضع حد على الأقل لها بما لا يسمح من سرعة انتشارها. وعلاوة على ذلك فإن الجماهير قد دأبت على عادة إجراء المقارنة القائمة بين ما يعانونه من حالات الغلاء في أسعار السلع الإسكانية التي أخذت تستشري شرورها في مختلف البلاد الرأسمالية، وبين غيرها من الأقطار الاشتراكية التي تمتاز أثمان هذه المواد بالثبات النسبي والانخفاض النسبي الكبير لها.

ومن الضروري أن يعلو حديث ارتفاع أسعار الأراضي السكنية فوق كل حديث، وبصفة خاصة بعدما سجل ثمن المتر المربع من الزيادات الهائلة مما لا يقوى عقل الإنسان على تصديقه. وإذا ما أردنا أن نعود إلى الوراء قليلا فإننا لا بد من أن نورد هنا مثالا-سبق أن تمت الإشارة إليه من قبل-للتدليل على ذلك، حيث ارتفع سعر المتر المسطح من الأراضي في الكويت خلال الفترة (1977-1980) مقدارا يتراوح ما بين 9, 88 و 1, 111 ضعفا. وإذا كانت المضاربات تقف وراء هذه المبالغات السعرية فإن هذا لا بد من أن يولد الآثار الضارة في المجتمع. وإذا كان من المستحيل إرجاع الأثمان إلى سابق عهدها فإن من مهمات القيادات التخطيطية أن تعمل على احتواء هذه الآثار، وتحول دون سريانها في مختلف أرجاء المناطق.

ومما لا شك فيه أن تقليل عدد القادرين على شراء الأراضي لا بد من أن يتصدر النتائج غير الإيجابية للأوضاع المالية المتردية في قطاع الإسكان. وهذا يعني أن الإنسان قد يقطع عمره الطويل وهو لا يقدر حتى على امتلاك المساحة الأرضية المخصصة لإقامة البيت الذي يأمل في الحصول عليه، طالما أن ما يتلقاه من الأموال الإجمالية خلال سنوات عمره الإنتاجي

لن تكون كافية لسداد ثمن الدونم الواحد من الأرض الذي أصبح في الأردن يزيد على مائة ألف دينار. كما أن شدة النقص في المواقع الأرضية الجيدة للبناء قد دفع الكثيرين من الأفراد إلى استعمال الأراضي الزراعية في المشاريع السكنية. إذ إن المشروعات الإسكانية في كاليفورنيا قد أخذت تبتلع أسبوعيا إحدى المزارع المخصصة لإنتاج الألبان، كما أنها في الوقت نفسه عملت على اجتياح الأراضي الزراعية في الباكستان التي يتم استزراعها أربع مرات في العام الواحد[3].

ولا بد من أن يكون تدهور الثروة الزراعية قد بات أمرا محققا بعد أن جاءت الأبنية المشيدة من قبل الأهالي والشركات العقارية على المساحات الشاسعة من الأراضي التي كانت مخصصة في الأصل لتربية الحيوانات. هذا كله بالإضافة إلى انتقال المهاجرين الزراعيين من القرى والبوادي إلى المدن والإقامة في المستوطنات البشرية الجديدة مما أودى بحياة الماشية والدواجن التي تعود عليها هؤلاء النازحون واعتمدوا عليها، وتزويد المدن بما قد تحتاج إليه من منتجاتها المختلفة. ولما اصبح معظم البلدان في خطر من المجاعة، وانعدام الأمن الغذائي فإنها عمدت إلى تقديم الإعانات الزراعية إلى كل من يرغب في المحافظة على ما عنده من مفردات الثروة الحيوانية. ولا أدل على ذلك من أن دولة الإمارات العربية المتحدة قد عمدت (إلى تخصيص مكافآت مالية لمن يحتفظ بحيواناته. فهي تدفع للبدوي ألف درهم عن كل ناقة يحتفظ بها، كما أنها تمنحه خمسمائة درهم عن كل وليد جديد للناقة)[4].

ومن البديهي أن تظهر هناك التجاوزات العديدة من قبل الأفراد. وهي المشكلة التي برزت باحتلال الجماعات النازحة من الأرياف أراضى الآخرين بالقوة لقلة الأراضي المتوفرة التي يمكن أن يتخذوا منها موطنا للإقامة. كما أن ما يظهر من المخالفات قد يكون وليد الإجراءات الإدارية التي تقوم بها المجالس المحلية أو البلديات عندما تضع القواعد والاشتراطات التي لا تتفق مع ما يعيشه الناس من المشاكل. ولقد جرت عادة الدول على أن تصادر بعض الأراضي لأغراض المصلحة العامة، كما أنها دأبت على هدم العديد من البنايات المختلفة المخصصة في الأصل بأغراض الإسكان، إلا أنها في الوقت نفسه لم تعمل على إيجاد البدائل أمام الجماعات المتضررة.

وممالا ريب فيه أن وجود الفكر التخطيطي الذي يستند إلى حسن تنظيم البلاد لا بد من أن يكفل لهؤلاء الأفراد ما يحفظ عليهم حياة التشرد والمبيت على الأرصفة.

3- التغلب على المعوقات التي تواجه عملية التنمية الإسكانية في البلاد:

لا يستطيع الإنسان أيا كان أن يبرئ المجتمع من الصعوبات التي تواجه تنفيذ السياسات والبرامج الموضوعة. ومن هنا تأتي المحاولات المبذولة لإزالة ما يمكن أن تظهر منها، أو التخفيف من حدتها. وإذا لم ينعقد الإجماع من حول العقبات التي تواجه القطاعين العام والخاص عندما يحاول كل منهما القيام بالواجبات الملقاة على عاتقه، فإن العقبة التي تستأثر باهتمام عموم الناس هي مشكلة النقص في مفردات عناصر الإنتاج السكني. ولما كانت شدة الطلب على هذه العناصر قد ساعدت على ارتفاع أثمانها، فإنها في الوقت نفسه قد عملت على إعاقة تنفيذ المشروعات الإسكانية المطلوبة. كما أن عدم توافر الإنتاج المحلي بالمقادير التي يحتاج إليها السكان، وصعوبة توفير ذلك من الخارج قد ساهمت في زيادة أهمية هذه المشكلة إلى حد كبير جدا.

وإذا كان دور جهاز الثمن قد اصبح واضحا في تفاعل قوى الطلب والعرض بشكل يساعد على تبديد الموارد الاقتصادية على النحو الذي قد مر بنا آنفا فإن جميع البلدان قد أخذت تتجه إلى إعطاء الوزن الكبير نسبيا إلى الفكر الذي يعتمد على التخطيط في رأب الصدع والقضاء على الصعوبات التي تحول دون تنفيذ السياسات الموضوعة، ولما كان التخطيط يعمل على التنبؤ بما قد يمكن حدوثه في المستقبل خلال الفترة الزمنية قصيرة المدى على الأقل فإن اتباع هذا الأسلوب لا بد من أن ينقل البلاد من مرحلة النمو العفوي إلى طور آخر يعتمد فيه على الدراسة والمعرفة بما يجنب السكان ما قد يحدث من الأمور غير المتوقعة. ومن الضروري أن تكون الأقطار التي تأخذ بهذا المنهاج لحل مشاكلها أقدر من غيرها على معالجة الآثار غير الإيمانية التي قد تظهر في زحمة التغيرات التي تعيشها الدول.

وبالإضافة إلى ذلك فإن استخدام التخطيط في القضاء على المعوقات

التي تواجه قطاع الإسكان لا بد من أن ينطوي على بعث الاهتمام من كافة المؤسسات للقيام بالواجبات المطلوبة منها على أتم وجه، وإذا كان هذا القطاع يعيش في حالة من النسيان في مختلف الأجهزة الإدارية فإن تحديد المسؤوليات وفقا للقواعد والأسس التي يقوم عليها التخطيط قد يحمل هذه الهيئات على تنفيذ ما قد يوكل إليها من المهمات، وبتعبير آخر فإن حالة فقدان المسؤولية التي تتوزع على كافة الإدارات الإسكانية، والتي أفرغت الجماهير من الآمال المعتقة عليها لا بد من أن يحل محلها المسؤولية التضامنية في تنفيذ الأهداف السكنية التي يتم تحديدها مسبقا من قبل الدولة. وهكذا يصبح التخطيط من الأسباب القوية لإزالة الإهمال الذي وان على النشاط الإسكاني في الفترة الأخيرة.

ولما كان التخطيط نفسه يقوم على أساس التدخل المباشر للدولة في معظم المجالات الحياتية إن لم يكن فيها كلها، كما هو الحال في الدول الاشتراكية بصفة عامة، فان هذا القول لا بد من أن يعني من جهة أخرى أن نظام الحرية الاقتصادية لا بد من أن يرد عليه الكثير من القيود بحيث يعمل جهاز الثمن في الإطار المحدد له. كلما أن استخدام هذا الفن الجديد في البلدان الرأسمالية التي ترغب في الأخذ به لا يعني بأي حال من الأحوال إلغاء السوق وقوى الطلب والعرض في توزيع الموارد الاقتصادية، بل على العكس من ذلك فإنه لا بد من الحالة هذه أن يعمل على ترشيد توزيع هذه الموارد وفقا للاستخدامات البديلة المثلى لها. وبناء عليه فإن من مزايا اتباع التخطيط هو أنه قد يقضي على البوادر السلبية التي يحفل بها قطاع الإسكان بسبب الاعتماد على نظام الحرية الاقتصادية في تنظيم شؤونه.

4- استخدام الأساليب العلمية المبتكرة في الأنشطة الإسكانية:

يعتبر انتشار العلم في الحياة المعاصرة من أبرز الخصائص الهامة في حياة الإنسان، وبصفة خاصة بعدما انفجرت المعارف على اختلاف أصنافها وأشكالها. ولا بد والحالة هذه من أن تعكف الدول على استخدام ما تمخض عن العلم من أدوات التحليل حديثة النشأة في إدارة الأنشطة والقطاعات الاقتصادية والاجتماعية بما يعمل على تحقيق ما تصبو إليه من الأهداف.

وبناء عليه فقد أصبح التخطيط من الأساليب العلمية التي واظب العلماء على اتباعه للتوصل إلى ما يرغبون فيه من النتائج طالما أنه يعتمد على الدراسة الفنية البحتة من المعارف العديدة التي تبتعد عن الخرافات والخيال. ولقد جاءت الشواهد جمعيها التي تؤكد على الدور الريادي لهذا النظام في بلوغ ما يتوق إليه الإنسان من الآمال الكبيرة.

وليس من هدف هذه الدراسة أن تأتى على حصر الأساليب العلمية الجديدة التي يمكن العمل بها في قطاع الإسكان، إلا أن الحاجة قد تستدعي ذكر بعض منها. وهي التي تكون في ظهور الجدوى الاقتصادية للمشروعات الإسكانية بعد أن سيطر الفكر الاقتصادي المتشائم فترة طويلة من الزمن لعدم وجود مثل هذه الجدوى مما كان له أكبر الأثر في عدم ازدهار هذا القطاع. وبمكن أن تدلل على هذا القول من خلال العلاقة المتبادلة القائمة بين مواقع المشروعات الإسكانية من جهة ومواقع الصناعات من جهة أخرى فما أن يتم بناء إحدى المستوطنات البشرية حتى تنشط المشروعات الصناعية في التوطن بجانبها. كما أن هذا الوضع لا بد من أن يتشابه في أن تجذب المصانع التي يتم إنشاؤها في إحدى المناطق الجغرافية الأهالي ورجال الأعمال في الشركات العقارية حتى يقوموا بتشييد المساكن التي يتم تأجيرها إلى أفراد القوة العاملة التي تعمل في إنتاج المواد المصنوعة.

كما أن عدم توفر الأبنية السكنية بالقرب من الأماكن الصناعية لا بد من أن يعتبر من معوقات الإنتاج. وتظهر هذه المشكلة بصفة خاصة في الحالات التي يقطع العمال المسافات الطويلة من قبل أن يصلوا إلى المناطق التي يعملون فيها. ومن بديهيات الأمور أن يكون هناك الكثير من الجوانب السلبية للانتقال اليومي البعيد، والتي قد تقع في ارتفاع تكاليف النقل بالنسبة للطبقات العمالية، وضياع قدر كبير من الوقت في الطريق أثناء المسافات المقطوعة. هذا كله علاوة عما قد يصيب العامل من الإرهاق لشدة الازدحام الذي تعاني منه وسائل المواصلات عند نقل المسافرين، وهو الأمر الذي لا بد من أن يقلل من الإنتاج اليومي للعمال نظرا لما يتحملونه من المشقة أثناء الانتقال من المصنع وإليه. ومن هنا فقد ظهر بعض الآراء التي تنادي بإلزام أرباب الأعمال بتشييد المنازل العمالية في الأماكن النائية للمشاريع الصناعية.

ويعتبر تخطيط المدن الذي أخذ الاهتمام به يتزايد في الوقت الحاضر من البواعث الهامة التي ساعدت على إيجاد التخطيط الإسكاني. ولما كانت التجارب الوطنية، التي تتعلق بتوفير البيوت للناس، لم يحالفها التوفيق في أحيان كثيرة لعدم إحداث التكامل في البيئة الطبيعية مع الواقع البشري للسكان فقد بدأت الشكوك تساور الجماهير في السياسات العشوائية المتخذة على هذا المستوى مما حدا المجالس المحلية في البلاد على الأخذ بهذا الأسلوب العلمي للقضاء على فكرة إنشاء الوحدات الطبيعية للمساكن وجعلها وحدات اجتماعية[5]. ولا خلاف في أن التخطيط الجيد هو الذي يأخذ بعين الاعتبار جميع الظروف المحلية وهو يعمل على تحقيق الأهداف الإسكانية. علما بأن هذه الحقيقة قد تغيب في معظم الأحيان عن الأفراد وهم يقومون باستثمار رؤوس الأموال المتوفرة لديهم في المشاريع الاستثمارية.

وانطلاقا من الواقع البيئي للمشروعات الإسكانية فإن من مزايا التخطيط الهادف أن يعمل على ترشيد استهلاك الطاقة. وهو الأمر الذي يمكن أن يتم بالحد من استهلاكات الطاقة المحدودة، والبحث عن الوسائل البديلة[6]. فالمخطط الناجح هو الذي يلزم رجال الهندسة ببعض القواعد التي تتفق مع المحافظة على الطاقة، وذلك من خلال تحديد مساحات النوافذ الزجاجية ومواقعها في الواجهات المختلفة، أو إدخال وسائل التظليل في تصميم المساكن. كما أن استخدام المواد البنائية التي تعمل على زيادة الامتصاص لأشعة الشمس أو زيادة انعكاسها لها لا بد من أن يدخل في عداد القواعد التي يجب الاسترشاد بها. علما بأن ما تخفض من المساحات الأرضية اللازمة للبناء التي يمكن أن توجد معها بعض الأجزاء الخالية كفيلة بأن يتم زرعها بالأشجار لامكانية الاستفادة من التأثير التبريدي لها.

ولقد ذكرت اللجنة الاقتصادية لأوروبا أن الدول المتقدمة قد أدخلت في حسبانها الكثير من الاعتبارات التي تدعو إلى تقليل الاستهلاك من الطاقة على أثر ارتفاع سعر برميل النفط إلى 35 دولارا. ولا أدل على ذلك من أن كندا تسعى إلى تخطيط تخفيض الاستهلاك بنسبة 25٪ خلال الفترة (1980-1990). كما أن فرنسا قد تمكنت من تخفيض 30٪ من الطاقة المستهلكة في المباني الجديدة عام 1980، وأنها تسعى إلى رفع هذه النسبة إلى 50٪ عام 1985. ولقد كانت هذه الإجراءات من الدوافع القوية التي جعلت لكسمبورغ

تخفيض الطاقة بنسبة 50٪[7]. ويدل نجاح البلدان الأوروبية على هذا النطاق ما للتخطيط من أهمية كبيرة في الوصول إلى الأهداف التي تسعى إليها، وهو الأمر الذي ساعد على انتشاره في جميع المناشط.

ولما كانت مراحل وضع الخطة الإسكانية تعتبر من الموضوعات الفرعية لتحديد مفهوم علم التخطيط فإن الأدوار المختلفة التي تسير فيها عملية الإعداد الا تختلف كثيرا عن الخطوات الموجودة في المجالات الأخرى له. وهكذا تظهر لنا أهمية الزمن كأحد العناصر الأساسية التي يقوم عليها هذا الفن، إن لم يكن عامل الوقت من المعايير الهامة الذي يقرر العديد من أنواع الخطط التي يمكن أن تتوفر في البلاد، حيث يوجد التخطيط قصير المدى، ومتوسط، وبعيد المدى. كما أن هذا العامل نفسه هو الذي أظهر إلى حيز الوجود التخطيط الذي يمتد إلى الفترات الزمنية المختلفة والذي ترغب الدولة في العمل بموجبه، حيث ظهر التخطيط الثلاثي أو الرباعي الذي يمتد إلى السنوات الثلاث أو الأربع. علما بأن المعنى الذي يقصد من هذه المراحل قد يقع فما يلي:

1-مراحل وضع الخطة الإسكانية:

وهي الخطوات التي تمر بها عادة عملية إعداد الخطة ابتداء من الجهود التي تقوم بها وزارة الإسكان وانتهاء بالمصادقة عليها من قبل الهيئات الرسمية في الدولة. ولا خلاف في أن تستغرق المحاولات المبذولة على هذا النطاق فترة طويلة من الوقت، وذلك إذا ما أريد توفير عنصر النجاح للخطة الموضوعة الذي يتوقف بالدرجة الأولى على إعداد الأفراد الذين يقومون بهذه المسؤولية، إن لم يعتمد أيضا على مدى توافر الدراسات والمعلومات الإحصائية التي تقوم عليها الخطة. هذا كله بالإضافة إلى القنوات التي يجب أن تسير الخطة من خلالها منذ ظهورها كأحد المشروعات المقترحة إلى حين الموافقة عليها، وإقرارها بالطرق الدستورية.

يعتبر وضع مشروع الخطة الإسكانية التي يتم اقتراحها من قبل (وزارة الإسكان) في الدولة من أولى هذه المراحل طالما أنها الجهة المختصة بالجوانب الفنية التي تتعلق بالخطة نفسها. ومن المعروف أن هذه الوزارة تقوم بتوفير البيانات المطلوبة من خلال الإدارات التي يتألف منها، أو بالتعاون مع الجهات

العاملة في الدولة ذات الصلة الوثيقة بموضوع الإسكان، أو التي تقوم بإجراء الدراسات والمسوحات العملية. ومما أن يتم تجميع المعلومات الواجب إدراجها في الخطة حتى تشرع الوزارة في القيام باتخاذ الخطوات اللازمة نحو إعدادها على أن يتضمن مشروع الخطة كل ما يلزمها من المقادير المالية والمواد البشرية، والتصاميم الهندسية، والمواصفات المطلوبة.

وتتولى (وزارة المالية) مسؤولية إنهاء المرحلة الثانية حيث تقوم برصد الاعتمادات المالية لمشروع الخطة الموضوعة. ويتميز هذا المشروع بأنه يعتبر أصعب مراحل حياته حيث قد يتم الإجهاز عليه. وقد لا يرى النور أحيانا في حالة ما إذا لم يتوفر لدى الدولة موارد التمويل الذاتية، أو عدم كفاية الأموال المقترحة لمشروع الخطة الإسكانية من قبل وزارة الإسكان. ومع التسليم جدلا بأن المبالغ المالية المطلوبة قد تم توفيرها، فإن وزارة الخزانة تتولى عادة القيام بعمليات صرف ما تم اعتماده من الأموال عن طريق إحدى المؤسسات المالية التي يتم الاتفاق عليها مقدما بالتدريج وفقا لمراحل تنفيذ المشروعات السكنية. ومن المعروف أن الجهاز الفني لوزارة الإسكان الذي يتمثل في (الهيئة العامة للإسكان) يتولى إبلاغ الجهات المختلفة بما يتم تنفيذه من قبل شركات المقاولات.

ثم تأتي مرحلة توحيد مشروع الخطة الإسكانية مع غيرها من مشروعات الخطط القطاعية الأخرى. وهي المهمة الملقاة على عاتق (وزارة التخطيط) طالما أنها تعتبر الهيئة المعتمدة في الدولة والمسؤولة عن إعداد الخطة القومية للبلاد. كما أنها تقوم في الوقت نفسه بتزويد الوزارات المعنية بوضع الخطط الفرعية بكل ما تحتاج إليه من البيانات والمعلومات التي تساعدها على ذلك. وما إن يتم إقرار الخطة حتى تقوم بنشرها، وتتولى مسؤولية متابعة التنفيذ الفعلي لها من واقع ما تتلقاه من التقارير الدورية عما تم إنجازه منها. وبتعبير آخر فإنها تتولى عمليات الرقابة، ومناقشة الأجهزة الإدارية التي تقوم بالتنفيذ في الأسباب التي تحول دون الوفاء بالواجبات الخاصة بها، والدخول معها في المباحثات التي تعمل على إزالة الصعوبات لإيجاد البدائل المتعلقة بطرق التنفيذ الممكنة.

وأخيرا تأتي مرحلة المصادقة على مشروع الخطة الإسكانية مع غيرها من مشاريع الخطط. وهي التي يطلق عليها الخطة القومية العامة للبلاد.

وتتم الموافقة عليها عادة من قبل مجلس الوزراء باعتباره الجهة الرسمية التي يقع عليها ذلك، لتصبح ملزمة لجميع الوزارات كل منها في مجال تخصصها. وهكذا تنتهي عملية إعداد الخطة بعد أن سارت في المراحل المقررة لها لتبدأ بعدها مرحلة التنفيذ وفقا لما جاء فيها من السياسات والإجراءات الواجب إنجازها. وتتولى كل وزارة بالطبع العمل على تطبيق الخطة التي قامت في الأصل باقتراحها ووضعها، كما أنها تقوم في الوقت نفسه بالإشراف على الخطوات التي تم إنجازها، وتقديم التقارير الدورية بصفة مستمرة إلى كل من وزارة التخطيط من جهة، ووزارة الخزانة من جهة أخرى لتقوم بدفع المخصصات المالية التي تم اعتمادها لهذا الغرض.

2- مراحل إنجاز المشروعات الإسكانية في الخطة الإسكانية:

تعتبر هذه المراحل من المعاني التي تتعلق بالموضوع الفرعي الخاص بالخطوات التي تمر بها عمليات وضع الخطة الإسكانية. وإذا كان التخطيط يقوم أساسا على تنفيذ البرامج الموضوعة في أوقات معينة فإن الطبيعة المرحلية في إنجاز الأهداف المطلوبة تعتبر من الأركان الهامة التي يقوم عليها نظام التخطيط نفسه. ومن المعروف أن عمليات التقييم للإجراءات المتخذة لا بد من أن يتم القيام بها مباشرة بعد إنجاز المرحلة الأولى المقررة لمعرفة التعاون الناجم بين ما تم تنفيذه، وما لم يتم إنجازه حتى يتم إدخال التعديلات المناسبة على الخطة في المرحلة القادمة. ومما لا ريب فيه أن النتائج المحققة لا بد من أن تؤثر في حياة الناس سلبا أو إيجابا.

ومن السهولة بمكان أن يأتي المرء بأحد الأمثلة الذي يمكن الاستشهاد به للوقوف على أبعاد النظام المرحلي لإنجاز المشروعات السكنية. ولا أدل على ذلك من قيام العرب بإنشاء مشروع عين بغزي للإسكان الذي يتألف من 3217 وحدة سكنية. ولقد تم تحديد المراحل التالية لتشييد هذه الوحدات[8]:

- المرحلة الأولى (779) وحدة سكنية مع مختلف الخدمات.
- المرحلة الثانية (798) وحدة سكنية مع مختلف الخدمات.
- المرحلة الثالثة (813) وحدة سكنية مع مختلف الخدمات.
- المرحلة الرابعة (827) وحدة سكنية مع مختلف الخدمات.

وإذا تمت الآن معرفة طبيعة المراحل التي تتم من خلالها عملية وضع الخطة وكيفية إنجازها فإن الأمر يستدعي هنا إقامة التفرقة بين النظام التخطيطي الذي تسير عليه الدول الاشتراكية وغيرها من بلاد العالم الأخرى. وإذا ما أردنا أن نأخذ في الحسبان الجوانب الفنية البحتة المتعلقة بهذا النظام فإن الاتحاد السوفيتي يتوفر له حق التخطيط الذي تجتهد مختلف الهيئات في تنفيذه. كما أن الدولة نفسها تتخذ من هذه الخطة أسلوبا للرقابة على جميع الأجهزة المسؤولة لمكافأتها في حالة بلوغ المستويات المعيارية من الأهداف المطلوبة، أو توقيع الجزاءات القانونية في حالة التخلف عن الوصول إلى ما يجب أن تكون عليه النتائج المحددة. وهو الأمر الذي يجعل البلاد تسير على طريق التقدم بخطى ثابتة دون أن تترك للمؤثرات الخارجية والمتغيرات فرصة الابتعاد عن السياسات الموضوعة.

أما التخطيط في بلدان العالم الثالث فهو أقرب إلى الأحاديث المتداولة منه إلى الأساليب العلمية المتعارف عليها. وبتعبير أكثر دقة فإن هذه الأقطار قد يتوفر فيها بعض الأفكار التخطيطية دون أن يتواجد فإن نظام التخطيط الذي ينتشر في الدول الاشتراكية. ولقد جاءت النتائج الهزيلة التي أسفرت عنها تجارب التخطيط في البلاد النامية لتؤكد ذلك بعد أن شهد جميع القطاعات الاقتصادية والأنشطة الاجتماعية منها الركود النسبي إن لم تسجل المؤشرات الكمية والنوعية فيها تدهورا كبيرا. وبناء على ذلك فقد سرى الاعتقاد بين الكتاب على أن الدول المتخلفة تقوم بوضع الخطط للأغراض السياسية، لأن الكثير منها يبقي دون تنفيذ.

كما أن إذكاء الأغراض الدعائية للدولة في الخارج قد يكون من الأهداف التي تسيطر على أذهان القادة حين يقومون بتغذية الخطة الموضوعة بالبيانات والمعلومات الإحصائية الكمية والنوعية التي تعبر عن التطورات الضخمة. غير أنه سرعان ما يكشف مرور الأعوام والسنين زيف التقدم عندما تقع البلاد فريسة للتطورات من أجل لقمة العيش، أو عدم قدرتها على سداد الديون المستحقة.

غير أن هذا القول يجب ألا يغفل في الوقت نفسه بعض المحاولات الجادة المبذولة في الدول النامية مثل الهند، حيث تعتبر الإنجازات التي جاءت بها التجارب التي عاشتها هذه الدولة من أكثرها أهمية في الدراسات

الاقتصادية. وباختصار شديد فإن دول العالم تمر بصفة عامة في المراحل التالية، وهي ترغب في تزويد المواطنين بما يحتاجون إليه من الأبنية السكنية:

أ- مرحلة النمو العفوي لقطاع الإسكان:

وهي المرحلة التي تكون فيها الجهود الإسكانية ذات طبيعة عشوائية من غير أن تتم معرفة الاحتياجات من الوحدات السكنية للأفراد. كما أنها تعتبر الفترة التي لا تظهر فيها أهمية الإسكان للدولة لكي تتخذ الإجراءات اللازمة لإشباع هذه الحاجات بل تترك الأمور على الغارب ريثما تطفو الأزمات السكنية على السطح. وبناء عليه فإنه يمكن أن نؤرخ لهذه الفترة في بلد كالأردن على سبيل المثال منذ عام 1966، والتي استمرت قرابة عقدين من الزمان. ولا خلاف في أن يتم اتخاذ بعض الخطوات في هذه المرحلة مثل تقديم القروض الإسكانية إلى موظفي الدولة، وبناء بعض البيوت والمنازل في المدن الكبيرة من البلاد، إلا أن الواقع العملي يثبت عدم كفاية المباني المشيدة لتلبية رغبات الناس منها، وهي الحالة التي أرجعها المسؤولون إلى قلة التمويل وضعف دعم الدولة[9].

ب- مرحلة التخطيط الإسكاني:

وهي المرحلة التي يزداد فيها الوعي بأهمية قطاع الإسكان، حيث تصبح الحاجة ماسة إلى استخدام الأساليب العلمية لمعالجة الأوضاع الإسكانية المتردية الناجمة عن مرحلة النمو العفوي في الأنشطة الإسكانية. كما أنها الفترة التي يبدأ معها ظهور التدخل المباشر للدولة في بعض النواحي التي ترى في ذلك ضرورة قصوى. ومن هنا فقد يجوز لنا القول إن هذه المرحلة قد بدأت في الأردن منذ عام 1973 عندما عرفت البلاد ميلاد الخطة الثلاثية للإسكان (73-1975) والخطة الخمسية (76-1980). ومن الضروري أن يكون من نتائج هذه الخطط زيادة الأبنية التي تم إنشاؤها وإنجاز ما يقارب من 94٪ من المشاريع السكنية لذوي الدخل المحدود، والدخل المتوسط.

أما فيما يتعلق بأهداف التخطيط الإسكاني باعتبارها أحد الموضوعات الفرعية التي تشتمل عليها الدراسات التخطيطية في مجال الإسكان فإنه ليس من الصعب أن يتم تحديد المعنى المقصود من ذلك. ومن البديهي أن تقع في الوفاء باحتياجات الأفراد من المساكن اللائقة بأن يكون للإنسان البيت الذي يأوي إليه، ويتخذ منه مكانا لإشباع الحاجيات المتعلقة به، غير

أنه يجوز أن ننظر إلى ما تهدف إليه الخطة باعتباره الغايات المتعلقة بالسياسات الإسكانية التي تسعى الدولة إلى تحقيقها من خلال توفير المباني السكنية للأهالي. وعلاوة على ذلك فإن ما يتطلع إليه التخطيط الإسكاني لا يخرج عن أن يكون مجموعة القواعد الأساسية لما يمكن أن يشتمل عليه الإطار العام للعمل الذي يقوم على أساس تلبية المتطلبات المستحقة من المساكن لأصحابها.

ولقد جرت العادة على ذكر الأغراض السكنية في صورتها العامة دون أن يتم التحديد التفصيلي لمفردات ما يمكن أن توجد عليه. وعلى الرغم مما قد يشوب هذا الاتجاه من حالات الغموض والصعوبة في الوصول إلى ما يقصد القول منه في أحيان كثيرة، فإن الدراسات الحديثة التي تتعلق بالمقاصد المتوخاة من عملية وضع الخطط الإسكانية قد جاءت على تفصيل ذلك قدر المستطاع. غير أن الجري بعيدا وراء الأهداف الثانوية قد جعل الكتاب في معظم الأوقات يضيقون ذرعا بالجزئيات التي أصبح الباحث معها غير قادر على إمكانية حصرها في إطار معين. وبمعنى آخر فإن المؤلفات العلمية في مجال الإسكان قد شهدت الأغراض العامة العديدة، كما أنها تمتلئ في الوقت نفسه بالكثير من النواحي التفصيلية المتعلقة بها.

ومما تجدر الإشارة إليه في هذا المقام هو إنه ليس هناك من وجود للبرنامج الاقتصادي الواحد الذي يمكن أن يعمل على توفير المنازل لجماهير، بل وجد هناك العديد من الإجراءات التي يتم الاعتماد عليها في سبيل الوصول إلى ما ترمي إليه الخطة السكنية في البلاد. ويجتهد الباحثون في إدراج ما يحلو لهم من القواعد التي قد تم التعارف عليها باعتبارها المبادئ التي تقوم عليها سياسات الإسكان. وإذا كان المرء في موقف لا يقدر إلا على الاعتراف بها فإن مما لا خلاف فيه أن تساعد في بلوغ ما تنشده الحكومات من الغايات والرغبات الشخصية للناس في حالة الأخذ بها. وبناء على ذلك فإن ما نرغب في تأكيده هنا من الحقائق يمكن أن يقع في وجود:

- ظاهرة تعدد الأهداف الإسكانية.
- ظاهرة تعدد الأدوات المستخدمة في سبيل الوصول إليها.

ولما كان قطاع الإسكان لا يختلف عن غيره من القطاعات فيما يتعلق

بالخصائص التي تتكون منها السلعية والمالية فإنه لا مندوحة من أن توجد هناك الأهداف السلعية التي تتعلق بالجوانب العينية مثل النماذج السكنية، وعوامل الإنتاج الإسكاني. كما أن وجود الأغراض المالية للخطة التي تتعلق بكل من التكاليف وموارد التمويل للمشاريع المراد تشييدها أمر يجب أن يسير جنبا إلى جنب مع مثيلاتها غير المالية. وإذا كانت الكتابات قد أسهبت بشكل ملحوظ في تحديد ما تهدف إليه الخواص السلعية لهذا القطاع، فإن هذه الدراسات نفسها قد أطبقت صمتا رهيبا من حول ما يجب أن تكون عليه الغايات ذات الطابع المالي. وهو الأمر الذي يجب أن يسارع التخطيط الذي يقوم في الأصل على إعادة التوازن في الأوضاع الاختلالية إلى تداركه في محاولة منه لعلاج الموقف قبل فوات الأوان.

وإذا ما أراد القارئ أن يكون على بينة من أمره فيما يتعلق بالمفردات التي تتألف منها المقاصد الإسكانية فإن الحاجة تقتضي الرجوع إلى البحوث المتخصصة للتعرف إلى ما جاءت على ذكره منها. ومن مسلمات الأمور ألا يكون من أهداف هذه الدراسة الإحاطة الشاملة بكل ما يرغب التخطيط الإسكاني في الوصول إليه على هذا المستوى، بل إن الأمر قد يحتاج إلى سرد بعض ما اشتملت عليه المراجع التي تناولت القضايا الإسكانية. وبناء عليه فإنه يمكن أن نذكر جانبا من الأهداف التي تتعلق بعدالة التوزيع الجغرافي للوحدات السكنية فيما يلي[10].

- العمل على تحقيق الانتشار الجغرافي الملائم للمساكن ليشمل المحافظات المختلفة في البلاد.

- ربط السكن بأماكن النشاط الاقتصادي لتوفير فرص العمل على مقربة من مشاريع الإسكان.

- مراعاة توزيع السكان على مختلف المناطق والحيلولة دون استعمال الأراضي الزراعية لغايات الإسكان، وذلك ضمن تخطيط إقليمي للمدن والقرى.

ومن الضروري أن يكون الاهتمام بالجوانب القانونية التي تحكم العلاقات القائمة بين الأطراف المتعاقدة في قطاع الإسكان متوفرا، وهي التي يمكن أن تظهر بصفة خاصة في الإسكان التأجيري. ومن هنا جاءت السياسات الإسكانية التي تضع بعضا من القواعد التي تعمل على تنظيم هذا الأمر

على نحو ما نذكره هنا توا[11]:

- إصلاح تشريعات إيجار المساكن، وتشريعات نزع الملكية المشتركة، ونزع الملكية للمصلحة العامة.

- تنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر من خلال إصدار قانون تنظيم الإيجار العقاري.

- إعادة النظر في قانون تراخيص الأبنية بحيث يتم فرض رسوم إضافية رادعة على رخص البناء للمساكن التي تزيد مساحتها على 300 متر مربع.

- إعادة النظر في قانون الإيجارات بما يضمن حفظ حقوق طرفي العقد، ووضع حد لتفاقم الارتفاع في القيمة الايجارية للمسكن.

وبالإضافة إلى ذلك فإن الخطة الإسكانية يجب أن تولى الطبقات الفقيرة قدرا كبيرا من الرعاية، كما تقع عليها مسؤولية توجيه الأنظار إلى ضرورة الاعتناء بالإسكان غير المألوف للأفراد الذين يعانون من قلة في مواردهم الدخلية. وانطلاقا من هذا الوضع فقد جاءت السياسات التي تنص صراحة على[12]:

- ضرورة توجيه الاستثمارات إلى الإسكان الاقتصادي والشعبي الذي يتميز بانخفاض عوائده بما يؤدي إلى انصراف الاستثمارات عنه.

- وضع الأساليب الكفيلة لمواجهة مشكلة عدم تناسب بين قدرة محدودي الدخل على تحمل التكاليف الحقيقية للوحدات الإسكانية.

- إعطاء الأولوية للقائمين بالاستثمار في الإسكان الاقتصادي والشعبي في الحصول على مواد البناء بأسعار منخفضة.

كما أن إتاحة الفرصة للسكان على اختلاف فئاتهم الاجتماعية شراء المنازل التي يحتاجون إليها دون قيد ما لا بد من أن يعتبر من الغايات التي يسعى التخطيط الإسكاني في البلاد إلى تحقيقها. ومن هنا قد جاء حرص السلطات المحلية على وضع الأسس التي يمكن من خلالها إشباع حاجيات السكان من البيوت والتي تقع فيما يلي[13]:

- شراء المنزل عن طريق التقسيط على أن تكون الأقساط الشهرية صغيرة بحيث تمكن العائلة من دفعها.

- بيع الأرض للعائلة بالأقساط الشهرية.

- تشجيع الساكن على أن يقوم ببناء المنزل الخاص به بنفسه.

- تقديم المساعدة الفنية له.

- وضع سياسة التمويل التي تتيح للعائلات الفقيرة والمتوسطة شراء منازل خاصة بها.

ولقد كانت الشكاوى التي لا ينقطع سيلها فيما يتعلق بالإسكان الريفي مدعاة لظهور الدعوات التي دفعت الحكومات إلى وضع القواعد التي تعمل على نهوضه. وهي التي من شأنها أن تعمل على تحقيق العدالة الإسكانية بين المنازل المشيدة في المدن من جانب والبيوت التي تم إنشاؤها في الأرياف من جانب آخر. ولا خلاف في أن تكون الاعتبارات التالية من أهداف الإسكان الهامة:[14]

- الاهتمام بإسكان القرى والأرياف والمناطق النائية لتقليل الفوارق بين الجهات فيما يتعلق بوفرة المساكن وظروفها.

- تقديم السكن الريفي في القرى مجانا للحد من الهجرة للمدن، وتقديم المساعدات للبناء الذاتي في الأرياف.

- تصميم المخططات الرئيسة للمدن والقرى.

- ربط السكن في القرى بالتنمية الزراعية والهيئات الزراعية والنقابية.

وسوف تكتفي هذه الدراسة بما تم الاستشهاد به هنا من واقع ما اشتملت عليه التقارير القطرية عن الإسكان في بعض الدول العربية، وذلك لبيان ظاهرة تعدد الأهداف الإسكانية، ومعرفة حالة التعدد للأدوات المستخدمة في عملية الوصول إليها. علما بأن المؤلفات التي تعالج اقتصاديات الإسكان، وتقارير لجان المتابعة، والخطط الإسكانية الموضوعة تمتلئ على رحبها بما يتم اقتراحه من هذه الأغراض، ولا سيما في حالة نشوب بعض الأزمات السكنية. ولقد دلت الأحداث على أن الأبحاث التطبيقية التي يقوم بها طلاب الدراسات العليا في الجامعة من خير ما يمكن أن يتوصل إليه المرء من الأهداف والأدوات لإزالة مثل هذه الأزمات. ومن هنا يظهر دور الجامعة الحقيقي في دراسة المشاكل التي تواجه المجتمع، واقتراح وسائل العلاج الممكنة من الواقعين النظري والميداني لمختلف القضايا الإسكانية التي تواجه حياة الناس.

غير أن استكمال موضوع ما يشتمل عليه التخطيط الإسكاني من الغايات قد يتطلب الإشارة هنا لإحدى الحقائق التي يجب ألا تغيب عن البال، وهي

أنه لا توجد هناك القيود البتة التي تقف دون إطلاق الأغراض الإسكانية جزافا. غير أن واقع التنفيذ العملي لها أو لإحداها على الأقل أمر قد يصعب تحقيقه حتى على مر السنين والأعوام، وذلك لعدم توفير الدولة نفسها مقومات النجاح لتحقيق هذا الهدف أو ذاك. وتعتبر العراق والسودان والبرازيل من اكثر الدول التي تتحدث عن ربط السكن بالإطار العام للتكامل والتوازن الإقليمي، وتعزيز الطاقة الإدارية لتدعم نظام المركزية. إلا أن حدوث الحركات الانفصالية للأكراد في شمال العراق، والتهاب جنوب السودان بالثورات المستمرة لا بد من أن يكون غياب الصدق في إنجاز الوعود والأهداف المطروحة من البواعث التي تجعل على استفحال الأخطار المحدقة بالبلاد.

ثم يأتي أخيرا موضوع مقومات التخطيط الإسكاني كأحد الجوانب الهامة التي تتعلق بتحديد هذا المفهوم الذي يمكن أن يظهر في قطاع الإسكان، بالإضافة إلى الأسباب التي أدت إلى ظهوره، ومراحل وضع الخطة، والأهداف المرتبطة بها. ويجوز أن ننظر إلى هذه المقومات باعتبارها العناصر التي يجب أن تتوفر في هذا الأسلوب العلمي لكي يضمن له النجاح. ومن الضروري أن توجد هناك الأركان العديدة التي يستند إليها هذا الفن في سبيل تحقيق ما يقصد إليه من الغايات. غير أن الحاجة تقتضي معرفة ذلك من خلال بعض المفردات والتي يمكن أن تقع في: تحديد الأجهزة الإدارية، والدراسات والبحوث الفنية، ووضع التشريعات القانونية اللازمة، وضرورة توفير التخطيط الإقليمي وتخطيط المدن. وهي المقومات الأربعة التي يجدر بنا أن نحيط دراستها بقدر كبير من التفصيل.

أولا: تحديد الأجهزة الإدارية:

يعتبر الجهاز الإداري المسؤول عن النشاط الإسكاني من المفردات الأساسية لقطاع الإسكان باعتباره أحد الأنظمة المستقلة في المجتمع. غير أن الذي يتابع طبيعة هذا الجهاز لا بد من أن يلمس ظاهرة تعدد الهيئات الإدارية التي تشرف على هذا النشاط مما أدى إلى انتشار مظاهر الازدواجية، وما يمكن أن تؤدي إليه من الأضرار العديدة التي تصيب الأفراد بسبب وجودها. وعلى الرغم من وجود هذه الظاهرة فانه قد وجدت

الاتجاهات التالية[15]:

- وجود الجهاز الإداري المتخصص بالإسكان مثل وزارة الإسكان.

- عدم وجود الجهاز الإداري المتخصص بالإسكان، بل عادة ما تقوم إحدى وزارات الدولة بذلك مثل وزارة الأشغال العامة.

- وجود الجهاز الإداري المخصص للإسكان مع توافر الاختصاصات الأخرى له مثل وزارة الإسكان والتعمير.

وعلاوة على ذلك فإن الجهاز الإداري المالي نفسه الذي يقوم بتمويل عمليات إنشاء المساكن لم يختلف عن الهيئات السابقة حيث وجدت البنوك الإسكانية المتخصصة، والبنوك غير المتخصصة للائتمان الإسكاني، والبنوك المتخصصة التي تزاول المهمات الائتمانية الأخرى مثل بنك التسليف والادخار. ولا يقتصر الاختلاف على الواجبات التي تسند إلى المؤسسة المالية وفقا لنظام التأسيس، بل إن التباين قد تطرق حتى إلى الأسماء التي يمكن أن تطلق على مثل هذه المؤسسات التي قد تقع في: بنك الإسكان كما هو الحال في الأردن، أو المصرف العقاري كما هو الحال في لبنان، أو الصندوق القومي للادخار السكني.

ويقتضي تحديد الأجهزة الإدارية المشرفة على قطاع الإسكان كإحدى المقومات التي يقوم عليها التخطيط الإسكاني أن يتم الاتفاق على ما يجب أن تكون عليه الإجراءات الإدارية في سبيل تحقيق الأهداف التي تشتمل عليها الخطة الإسكانية. ويعتبر وجود الدور الحكومي القومي من أولى هذه السياسات، وذلك في سبيل التغلب على القيود والمشاكل التي تقف في وجه تحقيق التنمية الإسكانية في البلاد، حيث رأى بعض ضرورة وجود التخطيط المركزي، ووضع المواصفات لجميع المنتجات الإنشائية[16]. كما أن التجربة الأوروبية في هذا المجال والتي حققت النتائج المثمرة في فترة ما بعد الحرب قد حرصت على توفير مثل هذا الدور للدولة. هذا كله علاوة عن الأدوار القيادية الرائدة للحكومات التي توجد في البلدان الاشتراكية، وهي تعمل على توفير المساكن للأفراد.

وإزاء مشكلة تعدد الأجهزة والرغبة في إيجاد السلطة المركزية عند اتخاذ القرارات، فلقد رؤي أن يتم وضع السياسات الإسكانية من قبل (المجلس القومي للإسكان) الذي يتم تأسيسه تحقيقا لهذه الأغراض. وإذا

ما كان الاتجاه في إنشاء هذا المجلس يقتصر على إشراك بعض الوزارات الحكومية، فإن تحقيق المصالح العليا للبلاد، وإيجاد البيوت للأهالي بالمقادير المطلوبة يتطلب توسيع قاعدة المشاركة في الأعمال الموكولة إليه[17]. وتعبير آخر فإن وجود الممثلين عن النقابات العاملة في قطاع الإسكان والهيئات ذات الصلة الوثيقة بهذا الموضوع أمر يعتبر ضروريا حتى يتم وضع الأسس والقواعد التي تعبر تعبيرا صادقا عن الحاجات السكنية لكافة القطاعات في المجتمع. ومن الضروري أن يكون هذا المجلس من الهيئات الاعتبارية المستقلة ذات الشخصية الاعتبارية، ويجب أن يرتبط بمجلس الوزراء.

وبالإضافة إلى ذلك فإن القضايا الإسكانية الضخمة، وحالات القصور التي تتوفر في قطاع الإسكان أكبر من أن تقدر السلطات الحكومية على حلها بمفردها. ومن هنا ظهرت الاتجاهات التي تدعو إلى إشراك المواطنين في إدارة المشاريع السكنية حيث لا يقتصر دور التنظيمات الشعبية في حالة الحروب على وقوف الشعب مع القوات المسلحة في درء العدوان الخارجي، بل يجب أن يمتد إلى الأنشطة السطحية على اختلاف أنواعها. وإذا كان نشاط الناس قد ظهر في أوائل عهده على نطاق التعليم ومكافحة الأمية فإن نجاح الجهود المبذولة في هذه المناشط جدير بأن يحقق الكثير من الإنجازات في مجال الإسكان. ولا يستطيع المرء أن يعدد الحالات التي يمكن أن يظهر فيها دور المواطنين في سد الحاجات السكنية على النحو الذي تم انتشاره في كثير من بلدان العالم[18].

وإزاء انتشار الديمقراطية في كل جنبات الحياة فإن ديمقراطية الإسكان قد تتخذ صورا وأشكالا عديدة منها: تأليف (لجان فض النزاعات). ولا خلاف في أن يحفل قطاع الإسكان بالنزاعات القانونية حول الكثير من الأمور المتعلقة به ولا سيما فيما يتعلق بالإيجار. ولما كانت المحاكم القضائية تنوء بالمسؤوليات التي تقع على عاتقها فإن دور هذه اللجان كفيل بأن يوجد الأحكام العادلة لما يمكن أن يظهر من الخلافات السكنية بين الأطراف المتعاقدة نظرا لما يمكن أن تقوم به من الوساطة والتحكيم. كما قد يكون أعضاء اللجان الذين يتواجدون في الأحياء الإسكانية بصفة مستمرة أقدر من رجال القضاء على حل موضوع النزاع بأقصى سرعة ممكنة وبصفة خاصة في القضايا التي يستغرق إصدار الأحكام بشأنها الأوقات الطويلة.

ومن الأمثلة الأخرى على التنظيمات الشعبية التي تنتشر في قطاع الإسكان قيام اتحاد الشاغلين (Occupiers Union) الذي يتألف عادة من مندوبي العمارات السكنية. ومن المعروف أن هذا الاتحاد غالبا ما يعقد الاجتماعات المستمرة للبت في النواحي التي يتم إنشاؤه من أجلها. وباختصار شديد فإنه يتولى تصريف الأمور المشتركة والعامة نيابة عن السكان أنفسهم، كما أنه يقوم بالإشراف على صيانة المبنى وإطالة مدة صلاحيته، والقيام بالواجبات التي يتخلى عنها المالك، والمسؤوليات التي يبتعد عنها المستأجر[19]. ومن الواجبات الأخرى التي يمكن أن يمارسها هذا الاتحاد هي تزويد الدولة بما تحتاج إليه من البيانات الإسكانية عن الأفراد المقيمين في المناطق السكنية التي يمثلها. هذا كله علاوة عن الاستعانة به في إبداء الآراء حول ما يمكن أن يستجد من الأمور الجديدة، أو الخلافات التي تظهر بين الساكنين أنفسهم.

علما بأن المستجدات الحديثة في الأوضاع الإسكانية تقتضي وجود التنظيمات الشعبية الأخرى التي تتمثل في وجود مفتش الإسكان (housing offirer) الذي يتبع من الناحية الإدارية وزارة الإسكان نفسها. ويتشابه دور هذا المفتش مع مأمور الشرطة، أو مندوب الضرائب، أو الموجه التربوي، أو ممثل وزارة الصحة العامة حيث يقع على عاتقه مراقبة تنفيذ قوانين الإسكان وما يتم استصداره من التشريعات الأخرى، ومراقبة وصيانة المباني من الداخل والخارج. هذا كله بالإضافة إلى دوره في المساهمة في تخطيط المنطقة، والتعرف إلى مشاكل الناس السكنية. فهو لذلك يعتبر من أهم المصادر التي يمكن من خلالها الحصول على المعلومات الدقيقة[20]. وإذا كان هؤلاء المفتشون يعتبرون حلقة الاتصال بين الجماهير ووزارة الإسكان، فإن باستطاعتهم أن يكونوا في الوقت نفسه حائط الاتصال بين هؤلاء الأفراد من جهة، ومختلف التنظيمات الشعبية مثل اتحاد الساكنين، ولجان فض النزاعات من جهة أخرى.

ثانيا- الدراسات والبحوث الفنية:

وهي التي تعتبر من الأركان الهامة التي يقوم عليها التخطيط الإسكاني في البلاد، حيث ترجع هذه الأهمية في الحقيقة إلى دورها في توفير

المعلومات المطلوبة عند إعداد الخطة. ولقد تعاظم دور هذه المعلومات في الآونة الأخيرة بدرجة كبيرة مما حمل بعض الاقتصاديين على أن يجعلها من عوامل الإنتاج الأساسية في أي مشروع. وإذا كان التخطيط يعتبر من الأساليب العلمية الهادفة فإن هذا يعود إلى الاعتماد الشديد على المعلومات الصحيحة في المجال المطلوب وضع الخطة له. وإلا فإن الخطة الموضوعة التي لا يتوفر لها هذا العنصر الإنتاجي لا تعدو أن تكون حديثا عابرا لا يعلق عليها أي أمل ما.

ومن الضروري أن يكون علم المسح الإسكاني من المعارف التي لا ينضب معينها من البيانات الإحصائية عن الوحدات السكنية. وبتعبير آخر فإن المختصين في مثل هذه الدراسات الحديثة لا بد من أن يبرز دورهم واضحا في القيام بإعداد نماذج التعداد والحصر للمساكن على أتم وجه حتى تشتمل الاستمارات المعدة لأغراض الإحصاء على جميع التوزيعات التقليدية المعروفة عن الطرز الإسكانية، وغيرها من أصناف التركيبات الهيكلية التي يجود بها هذا العلم. ولقد اصبح معروفا الآن أن هناك المصادر العديدة التي يمكن من خلالها الحصول على البيانات الإحصائية المطلوبة بما يكفل الخطة الإسكانية على أسس سليمة. ومما لا جدال فيه أن يكون تحديث البيانات من الأمور ذات الأهمية الكبيرة وذلك في حالة تمثيلها للأوضاع الإسكانية تمثيلا صادقا.

كما يجب أن يكون القارئ على بينة من الأمر بأن عملية توفير المعلومات ليس بالعملية القاصرة على بعض الجهود الفردية التي تتعلق بوزارة التخطيط التي تقوم بإجراء عمليات الحصر الدوري للأبنية، بل إن القيام بالدراسات والبحوث الفنية هي في الحقيقة تعتبر من قبيل المسؤوليات المشتركة التي لا تقف عند المحاولات المبذولة من جانب هذه الوزارة أو تلك، بل إنها تقع على كاهل وزارة الإسكان أيضا. علما بأن نطاق هذا الواجب يجب أن يمتد إلى كافة الهيئات العاملة في هذا الحقل مثل الهيئات العامة للإسكان، وبنوك الإسكان، والإدارات المتخصصة في المجالس المحلية والبلديات، وما يتم إنشاؤه من الأجهزة الإدارية الجديدة المقترحة مثل المجلس القومي للإسكان. كما أن التنظيمات الشعبية التي تقع في اتحاد الشاغلين، ولجان فض المنازعات ومفتشي الإسكان لا بد من أن يظهر دورها بالكامل مع هذا

المستوى.

ولا ينصرف مفهوم توفير المعلومات الإحصائية إلى التقليدية فيها والتي تقع في عدد الوحدات السكنية المطلوب إنشاؤها، بل إن هذا المعنى يجب أن يتصرف إلى البيانات التي يحتاج إليها رجل التخطيط بالفعل. وإذا كانت الخطة الإسكانية في الأصل تقوم على أساس تحديد الاحتياجات الإسكانية للأفراد من البيوت التي سيقيمون فيها فإن هذه المتطلبات يجب أن تتم ترجمتها إلى معاملات الاحتياجات لكل عنصر من عناصر الإنتاج الإسكاني. وإذا كانت الدراسات الاقتصادية لموضوع الإسكان قد اجتهدت في تبيان بعض هذه المعاملات فإن البيانات المالية المتعلقة بها لا تزال تعاني من النقص الكبير. وبناء عليه فإن جهود الباحثين يجب أن تتضامن سويا في إيجاد وحدات القياس المختلفة التي تعبر عن مختلف جوانب الحياة الإسكانية.

ولا بد من أن يقودنا هذا الحديث إلى موضوع طبيعة البيانات التي يحتاج إليها المخططون عادة عند وضع الخطة السكنية. وإذا كان المرء في موقف يعجز فيه عن الإفصاح عن مختلف المفردات التفصيلية لهذه المعلومات، إلا أنه كلما تزايدت مقاديرها ونوعياتها كان ذلك أقدر على صياغة الخطة السليمة التي تستند إلى الواقع السكني للجماهير. غير أنه يمكن أن نوجز البيانات المطلوبة من خلال ما تشتمل عليه العبارة التي تتحدث عن ضرورة إشباع حاجات السكان من المنازل التي سيتخذون منها مكانا للإيواء والسكن. وعلى الرغم من الاختلافات الكبيرة حول المكونات الشاملة للمعلومات فإنه يمكن تصنيفها كما يلي:

أ- **البيانات السكانية**: طالما أن السياسات العامة والخاصة تسعى جميعها إلى تلبية احتياجات الناس من السلع والخدمات. وهنا تبرز أهمية العوامل الديموجرافية كأحد العوامل المحددة للتنمية الإسكانية بالإضافة إلى غيرها من المحددات الأخرى التي مر ذكرها بنا من قبل. ومن المعروف أن الدول التي نواظب على إجراء التعدادات الشاملة لحصر السكان سوف لن تجد صعوبة ما في ذلك، ولا سيما أن الانتظام في إجراء عمليات الحصر لا بد من أن يوفر للسلطات كل ما تحتاج إليه منها. ومما لا ريب فيه أن المعلومات المتعلقة بإعداد السكان والتوزيعات السكانية بحسب الجنس والمذهب الديني،

وقوة العمل، والحالة الاجتماعية، والمرحلة العمرية، والحالة العلمية، والتقسيم الإداري للدولة، لا بد من أن يفيد كل من له علاقة بإعداد السياسات الإسكانية.

ولا خلاف في أن يستحوذ التركيب الهيكلي للسكان بحسب حالة الدخل على اهتمام القيادات التخطيطية في جميع البلدان. ويرد هذه الأهمية إلى دوره الكبير في تصنيف السكان إلى الطبقات الاجتماعية السائدة في المجتمع، ومعرفة الأعداد الإجمالية لكل فئة على حدة. كما أن البيانات المتعلقة بكيفية توزيع ميزانية الأسرة على مختلف بنود الإنفاق لا بد من أن تبعث في المسؤولين عن وضع الخطة الارتياح العميق. علما بأن طريقة توزيع الدخول لا بد من أن تتطرق إليها جميع الدراسات لاستجلاء الغموض الذي يمكن أن يكتنف عامل الدخل باعتباره أحد العوامل الأساسية التي تتصدر محددات التنمية في مجال الإسكان. ولا بد للمخطط بعدئذ من أن يجد في معرفة كافة العلائق القائمة بين الدخل من جانب، والدلائل الإسكانية الأخرى المتعلقة بالمساحة الأرضية والبناء، والقدرة على تحمل التكاليف الإنشائية من جانب آخر.

كما يجب ألا ننسى في غمرة الحديث عن توفير البيانات الديموجرافية موضوع التوزيع الجغرافي للأفراد بين المدن والأرياف. ومما لا شك فيه أن يمارس هذا التصنيف النفوذ الكبير في وضع معالم السياسة الإسكانية طالما أن حجم المدن قد أصبح في عداد العوامل الهامة التي تؤثر في عمليات التطوير وتشييد الأبنية الإسكانية. كما أن معالجة الأسباب الداعية إلى الحد من الانفجار الحضري في عمليات التخطيط السكني لا بد من أن تكون أكثر جدوى من معالجة البوادر غير الإيجابية للنزوح الجماعي للناس من الأرياف والبوادي إلى المدائن. كما أن معدلات الهجرة الصافية السنوية الداخلية، ومعدلات التوقف البشري للمهاجرين من الخارج تعتبر من الضروريات الحاسمة عند معرفة مقادير الاحتياجات من البيوت.

ب- البيانات الإسكانية البحتة التي تتعلق بالاحتياجات المتطورة وغير المتطورة من المساكن: وإذا كان من السهل أن يتم التوصل إلى المتطلبات الكمية من البيانات وذلك لتوافر القدرة على قيامها وتحديدها فإن الجهود المكثفة يجب أن تتعرف إلى المعلومات الخاصة بالحاجات غير الملموسة

ذات الطابع النوعي من المباني. وإذا كان حصر الأبنية الذي يتم إجراؤه لصيغة منتظمة في البلاد يعمل على معرفة الأعداد من الوحدات السكنية التي يعيش فيها الناس فإن تطور المستويات الاجتماعية والثقافية والاقتصادية لهؤلاء الأفراد قد جعلت موضوع الوصول إلى الجوانب الكيفية لما يجب أن تكون عليه الأوضاع الإسكانية أمرا صعبا.

وبناء على ذلك فإن الدراسة المبدئية للرغبات الشخصية للجماهير التي يمكن أن تتم عن طريق الاستقصاءات والبحوث الميدانية كفيلة بأن تحدد لنا ماهية الإشباع للحاجات السكنية، إن لم تحدد في الوقت نفسه الإطار العام لما يجب أن تكون عليه المتطلبات النوعية للبنايات الإسكانية. ولا بد للسلطات الحكومية من الاستعانة بكافة المؤشرات السكنية المعمول بها في معظم أقطار العالم بغية التوصل إلى معرفة الجوانب ذات الطابع غير المرئي من المساكن. علما بأنه يجب أن يتم دراسة طبيعة الأسرة الريفية والبدوية، وما يرتبط بها من الأنشطة الاقتصادية المتعلقة بالإنتاج وتربية الحيوانات الأليفة. كما أن تأثير الارتباطات القرابية للعوامل في نظم التصاميم الهندسية والمعمارية أمر يجب أن يؤخذ بعين الاعتبار وإلا افتقد المسكن الوحدة الاجتماعية المتكاملة.

ثالثا: وضع التشريعات الإسكانية اللازمة:

تعتبر القوانين. الصادرة في مجال الإسكان من المقومات التي تقوم عليها الخطة الإسكانية، إن لم تكن من الأركان التي يجب أن يشتمل عليها التخطيط أيا كانت الناحية التي يرغب في وضع الخطة لها للعمل على نهوضها. ولما كان هذا الأسلوب العلمي ينطوي أساسا على إحداث التغيير الإداري الشامل في النشاط السكني، فإن التغيير يجب أن يتناول كذلك ما يتم استعداده من التشريعات التي تتعلق به. ولقد كان هذا الاتجاه من أكثر الآثار التي أدت إلى ظهور الآراء في الدول التي ترغب في اتباع أسلوب التخطيط وأن تعيش الثورة القانونية (Legal revolution). علما بأن استحداث التعديلات المطلوبة على القوانين المعمول بها أمر يدخل في عداد مستلزمات العمل بالتشريع في أي بلد نظرا للتغير في الظروف التي يعيشها الناس.

ولقد بات معروفا أنه ما إن تظهر المشاكل في البلاد حتى تبدأ الدولة

في إصدار القوانين لعلاج المواقف السلبية الناجمة عنها. كما أن السلطة التشريعية سرعان ما تجتهد في دراسة الأوضاع القانونية لمعرفة المخالفات التي أقدم عليها المتعاملون في محاولة منها لرأب الصدع، وحماية الناس من المخاطر التي قد تهدد حياتهم ووجودهم. وبالفعل فإن انتشار الأزمات الإسكانية في معظم بلدان العالم نتيجة غياب التخطيط الشامل للمشاريع الإسكانية قد أجبر الحكومات على إصدار القوانين التي تضع حدا لانتشارها. ولا خلاف في أن يرافق الجهود المبذولة على هذا المستوى الكثير من الأخطاء مما قد يحمل الناس على الاستهزاء بالقانون لعدم فعاليته في إقامة العدل والمساواة بين أفراد المجتمع.

وهكذا تصبح الحاجة ماسة لأن يتم تشكيل فريق عمل من رجال القانون للعمل على حصر جميع التشريعات التي تنظم النشاط الإسكاني. ومن ثم يعمل على مراجعة كل تشريع على حدة لمعرفة مواطن الضعف والخلل التي تحد من بطء تنفيذ المشروعات السكنية والعمل على إيجاد الحوافز القانونية التي تعمل على تشجيع عمليات الاستثمار في قطاع الإسكان بما يحقق الأهداف الإسكانية للجماهير. كما أن دور هذا الفريق لن يقتصر على ذلك، بل يجب أن يهدف إلى إزالة كل مظاهر سوء التوزيع التي غالبا ما يلمس وجودها بشكل واضح عند تقديم الأموال للأثرياء، وعدم تمويل الفئات الفقيرة. ومن هنا فإن توفير المبالغ المالية اللازمة للمساكين من الناس جديرة بأن تحظى باهتمام القانونيين، وذلك بتعديل الكثير من النصوص التي جاءت على ذكرها الأنظمة التأسيسية لهيئات الائتمان العاملة في البلاد.

ومما يجب أن يقصد إليه رجال القضاء هو العمل على (إعادة الثقة لسيادة القانون. إذ إنه من الضروري الحد من سيولة إصدارها لأنها أصبحت بمثابة قوانين الأشخاص، أو ما يسمى بقانون الألف شخص طالما أن الحد من السيولة القانونية في المرحلة الحالية يعتبر خطوة جوهرية)[21]. وعلاوة على ذلك فإن وزارات الإسكان يجب أن تكون حريصة على أن تحقق التشريعات الصادرة بعضا من الأهداف التي يمكن ذكرها فيما يلي[22]:

- توفير رؤوس الأموال اللازمة لبناء وتشجيع القطاع الخاص.
- تحقيق التوازن في العلاقة بين المؤجر والمستأجر.

- توفير أراضي البناء.
- توفير احتياجات البناء.
- توفير المرافق اللازمة للبناء.

أما عن طبيعة المجالات التي يجب أن يظهر فيها دور القانون قويا وواضحا فليس من السهل أن نحدد له مكانا معينا في الأنشطة الإسكانية. وبناء عليه فإن من المهم أن تظهر القوانين في مختلف هذه المناشط دون تفرقة تبين واحدا منها. إلا أن مؤسسة دوكسيادس الاستشارية قد افترضت ضرورة تدخل الشارع في بعض المجالات التي يتوقف عليها نجاح السياسات السكنية. وهي تعمل على تقديم خبراتها للحكومة الليبية. وهذه التشريعات يجب أن تتناول ما يلي[23].

- لوائح تخطيط المدن لتسري على تخطيط المدن والأحياء.
- قانون نزع ملكية الأرض.
- اللوائح الخاصة بتصميم وبناء المباني.
- الملكية التعاونية.

رابعا: ضرورة توفير التخطيط الإقليمي:

يعتبر التخطيط الإقليمي من المقومات الضرورية التي يجب أن تقوم عليه الخطة الإسكانية، إن لم يغير من الأساليب العلمية التي دفعت إلى استخدام التخطيط في مجال الإسكان. ومن المعروف أن نشوء التخطيط على مستوى الأقاليم كان وليد ندرة عنصر الأرض كأحد عوامل الإنتاج السكنى، مما يتطلب الأمر وجود الهيئة الحكومية التي تعمل على إدارة هذا العنصر والإشراف عليه ليحقق أغراض البناء السكنى أو التجاري أو الصناعي. وبتعبير آخر فإن التنسيق بين الكمية المعروضة والكمية المطلوبة من الأراضي لا بد من أن يتصدر الأسباب التي جعلت الاهتمام بهذا النوع من التخطيط يزداد مع شدة الحاجة إلى الوحدات السكنية التي يرغب الأفراد في اتخاذها مأوى لهم.

ويخطئ من يعتقد أن تخطيط الإسكان على النطاق الوطني يعتبر كافيا للحصول على المنافع الاجتماعية والاقتصادية من جراء تنفيذ المشاريع السكنية. إذ إن التجارب التي مر بها أغلب البلدان النامية قد شهدت

الكثير من النتائج السلبية المحققة حيث يعتبر سوء توزيع الأبنية الإسكانية أحد هذه الآثار غير الإيجابية. وهذا يرجع إلى تعاظم الاهتمام بالمناطق الحضرية في الوقت الذي يتزايد الإهمال في الأحياء الريفية من قبل الدولة ومختلف الجهات العاملة في البلاد. وبناء عليه فإن الأمر يحتاج إلى التدرج في ماهية العملية التخطيطية على أساس أن يتوفر هناك التخطيط الوطني جنبا إلى جنب مع التخطيط الإقليمي، وتخطيط المدن، وتصميم بعض المشاريع الإسكانية الخاصة. ولا خلاف في أن يؤدي وجود هذه الأنواع من الخطط إلى نجاح هذا الفن الجديد في الوصول إلى الأهداف السكنية للناس.

غير أن اللجنة الاقتصادية لغربي آسيا التي اشتركت في الاجتماع الإقليمي لتمويل وإدارة المستوطنات البشرية الذي عقد بالعين (الإمارات العربية المتحدة) في نوفمبر 1979 قد أشارت إلى الاعتبارات الأخرى التي شجعت الأخذ بالتخطيط على مستوى الأقاليم. ولقد رأت هذه اللجنة أن وجود السياسة الوطنية للتنمية الحضرية يعتبر من أهم الدوافع للعمل به. ولقد تبين لدى المشاركين في هذا الاجتماع أن جميع دول العالم تكاد تفتقر إلى مثل هذه السياسة (مما أدى إلى اختلال في البيئة الحضرية، وبالتالي إلى تسريع معدلات النمو الحضري في العواصم التي بلغت 5 ، 15٪ سنويا)[24]. ومن هنا جاء الاعتقاد الذي يرى أن اتباع الأصول العلمية لهذا النوع من الدراسات الحديثة كفيل بأن يدفع عن البلاد ما تعانيه من مشاكل الاختلال الحضري.

ومما لا شك فيه أن يظهر التخطيط الإقليمي إلى حيز الوجود في أعقاب انتشار الآراء التي تنادى بضرورة تحقيق التنمية الإقليمية (Reginalization) في مختلف أنحاء البلاد[25]. وإذا كانت الأزمات الإسكانية تقف وراء هذه التنمية فإن سياسات توزيع السكان على كافة المناطق الجغرافية لا بد من أن تكون من الدوافع الأساسية التي جعلت حكومات البلدان شديدة الازدحام بالموارد البشرية تفكر في استخدام هذا التخطيط التنموي. ولما كانت عمليات تشييد الأبنية السكنية ترتبط ارتباطا عضويا بحاجات الجماهير فإنه مما لا جدال فيه أن يكون علاج حالات القصور السكنى من الأسباب المؤدية إلى اتباع هذا الإجراء أيضا. ومن المعروف أن

التنمية الإقليمية تعني تقسيم البلاد واسعة الأرجاء إلى بعض الأقاليم والأجزاء، مما يتطلب إقامة التوازن الإقليمي بين جميع المناطق.

وإذا كان التخطيط الإقليمي يعتبر أحد الأركان التي يقوم عليها التخطيط الإسكاني فلا بد من أن يرجع ذلك إلى الأسباب التي شجعت على الأخذ بهذا الفن الجديد، إن لم تكن الغايات التي يعمل على تحقيقها من الدواعي التي ساعدت على العمل به. ولكن السؤال الذي يتبادر إلى الذهن هو ما هي الأهداف التي يجتهد القائمون على أمور هذا التخطيط في التوصل إليها ؟ إن الإجابة على هذا التساؤل لا بد من أن يقع في وجود الأغراض العديدة التي يسعى هذا النوع من الأساليب العلمية إلى إيجادها في حياة الناس والبلاد معا. كما أن من الضروري أن نورد هنا باختصار شديد بعض وجهات النظر التي تتعلق بهذا الشأن، ثم ننتقل بعدها إلى ذكر المقاصد الأخرى الأساسية التي يتوجب على القيادات التخطيطية الوفاء بها.

وترى الأمم المتحدة في دراسة لها حول بعض مشاكل المستوطنات البشرية العربية والعالمية أن الإشراف على الأرض السكنية يجب أن يهدف إلى توسيع وتحسين المستوطنات البشرية الموجودة، وإنشاء المستوطنات الجديدة، وتنفيذ برامج للتجديد الحضري ومشاريع لتجميع الأراضي[26]. هذا كله بالإضافة إلى توفير المأوى والمرافق الأساسية والخدمات للشعب، وصون المواقع والمعالم التاريخية، وحماية البيئة الطبيعية والنهوض بها. كما يضيف (Culling Worth) إلى ما تم ذكره من الأهداف مجموعة أخرى منها، والتي يجدر الاطلاع عليها لكل من يرغب في الوقوف على جميع المفردات التي تتعلق بها[27]. أما فيما يتعلق بالأغراض الأساسية للتخطيط على مستوى الأقاليم فإنه يمكن ذكرها فيما يلي:

ا- تجديد المدن القائمة: يعتبر تجديد المدن القديمة القائمة من أول الواجبات التي تقع على عاتق التخطيط الإقليمي لأنه يعمل على علاج الكثير من مظاهر القصور التي تعيشها الأوضاع الإسكانية، إن لم يهدف إلى إعادة توزيع السكان في البلاد من جديد. ومما تجدر الإشارة إليه في هذا المقام هو أن اتخاذ الإجراءات اللازمة لتحقيق هذا الهدف ما كان له أن يتم في غياب الدور القوي للحكومات. وبتعبير آخر فإنه لا مفر من أن تقوم الدولة باستخدام الصلاحيات المخولة لها قانونيا بشكل فعال، وإلا

أصبحت الخطوات المتبعة لا فائدة منها على الإطلاق إن لم تعمل على إشاعة حالات الفوضى والارتباك بين السكان أنفسهم.

ومن البديهي أن تتوفر هناك السياسات العديدة الواجب اتخاذها في سبيل تجديد المدن القائمة التي تعانى من المظاهر الاختلالية في الأبنية الإسكانية، ومن الازدحام السكاني في آن واحد. ويعتبر وقف التدفق الجنوني لأعمال البناء المكتظة من أولى القواعد التي يجب اتباعها، أي أن قطع دابر الاتجاهات الفوضوية التي يتصف بها التوسع العمراني المحموم بصفة عامة في البلاد لا بد من أن يعتبر من أولى المهمات الملقاة على عاتق المجالس المحلية[28]. كما أن هذا الإجراء لن يصمد طويلا أمام غياب الواجبات الأخرى للبلديات التي يجب أن تقع في البدء فورا بإجراء عمليات الرسومات الهندسية، وإعداد المخططات الجديدة، والقيام بالحملات الإعلامية التي تقنع الناس بجدوى الوسائل الواجب اتخاذها، وضرورة التعاون مع السلطات الحكومية من أجل إنجاح تحديث البلاد ورفع مستواها المعيشي.

كما أن تطهير المدن القائمة من الأحياء الفقيرة لا بد من أن يدخل في عداد الطرائق المتبعة لإنقاذها مما تعانيه من الظروف الإسكانية المتردية. ويقوم هذا الإجراء على أساس أن تستولي الدولة عنوة بكل ما يتوفر لديها من الصلاحيات القانونية على المساحات الكبيرة من الأرض، وإعادة تخطيط المنطقة من جديد. كما أن استخدام الأراضي الخالية، الناجمة عن عمليات الهدم للمساكن الآيلة للسقوط والمستهلكة، فيما تحتاج إليه من مشاريع الخدمات، مثل: شق طرق النقل والمواصلات، وبناء المدارس والمعاهد التعليمية، وإقامة المستشفيات والمراكز الصحية والوحدات العلاجية، لا بد من أن يكون من مفردات هذا الأسلوب أيضا. علما بأن الاستخدامات البديلة للأراضي التي تم الاستيلاء عليها يجب أن تحدث في ضوء المخططات الحديثة التي تعالج مختلف المشاريع معالجة شاملة من جميع النواحي دون أن تسمح في المستقبل القريب بظهور الاختناقات الشائكة.

ومما لا غبار عليه أن تكون زيادة المنافع التي يمكن أن تعود على الحكومات من جراء إزالة (Clearance) الإسكان غير المألوف من الأهداف التي تسعى إلى تحقيقها. كما أن المحاولات الاستثمارية المثلى لا تعدو أن تكون من

المفردات التي تتوخى الدول الوصول إليها بسبب القضاء على هذا النوع من الطرز الإسكانية. وقد يتبدى لنا هذا الهدف من خلال تحرير قلب المدينة من قيود الإيجارات التقليدية التي يفرضها ملاك العمارات السكنية القديمة على المستأجرين القدامى، ودخول الدولة بشكل سافر في سوق العقارات التأجيرية لتكون هي المالك الوحيد لما يتم إنشاؤه من الأبنية السكنية، وما يمكن أن يدر عليها هذا التدخل من الأموال الطائلة. هذا كله مع الأخذ بعين الاعتبار أن هدف الربح قلما تعمد الحكومات إلى التطلع إليه بقدر ما ترغب في تنظيم المدن التي تعج بالمشاكل التي لا حصر لها.

غير أن إزالة ما تعاني المناطق الحضرية من مدن الأكواخ، والعشيش، والصرفان، ومدن الخيام يجب ألا يتم جزافا دون دراسة علمية[29]. ومعنى آخر فإن توفير المساكن البديلة للسكان الذين تم ترحيلهم لا بد من أن يدخل في عداد الخطوات المدروسة التي يجب العمل بها من قبل أن تتم عمليات الهدم للبنايات القديمة. وعلاوة على ذلك فإن هذه المنازل يجب أن تكون من الأماكن القريبة من المدن، وإلا فإن الجماعات المتضررة سوف ترفض الانتقال إلى المساكن الحكومية التي يتم بناؤها لهذا الغرض. وتفضل النوم في العراء على الأرصفة بدلا منها. ولا بد من أن يقودنا عدم توفير وسائل النقل والمواصلات إلى القول إن توافر الخدمات والمرافق العامة أمر يكاد يكون بديهيا عند تنفيذ المشروعات الإسكانية الشعبية الجديدة حتى يقتنع فقراء الأحياء المنحطة باستخدام ما تشتمل عليه من الشقق.

كما أن سياسات تجديد المدن القائمة يجب أن تنطلق في الأصل من تغيير النظرة إلى المثلين بأنهم ليسوا من الفئات الخارجة على النظام والقانون. وهذا من شأنه أن يلزم السلطات الحكومية ببحث القضايا السكنية المتعلقة بهم في الإطار الموضوعي الذي يعتمد أساسا على ضرورة تقديم الأرض لهم بصورة شرعية. ولقد انعقد الإجماع بين الباحثين على أن توفير المساحات الأرضية للنازحين من الأرياف أمر على جانب كبير من الأهمية، طالما أن المساعدات التي تقدمها الدول إلى المهاجرين لا بد من أن تحفظ المدينة من خطر تجديد ظهور الأحياء الفقيرة من جديد. كما أن إيجاد القطع الأرضية للسكان الذين لا أرض لهم لا بد من أن يولد لديهم البواعث على الاعتناء بها، وإقامة البيوت التي سيأوون إليها وفقا للشروط التي

حددتها لهم المجالس المحلية من قبل.

ويرى (Balchin) أن تجديد المدن القائمة يمكن أن يتم من خلال اتخاذ بعض الوسائل المتعلقة بإجراء التصليحات (Rehabilitation) اللازمة على الممتلكات والمباني المتداعية[30]. وإذا كانت عمليات الإصلاح يجب أن تتم جنبا إلى جنب مع البدء في اتخاذ الإجراءات الخاصة بإعادة التعمير، والقيام بأعمال الصيانة، إلا أن الأوضاع الاقتصادية للدول في حالات كثيرة قد لا تسمح بإزالة المساكن غير المألوفة من الوجود. وبناء عليه فان إجراء التصليح على العقارات السكنية يصبح أمرا واجبا لا مفر منه بعد إدخال التحسينات المطلوبة على المنافع والمرافق العامة التي تشتمل عليها، أو أن يتم الهدم الموضعي لبعض الوحدات الإسكانية المستهلكة، وإقامة المنازل والأبنية التي تحمل معها معان التحديث الواجب اتخاذها. وإذا كانت الحكومات لا تقوم من تلقاء نفسها بالإقدام على مثل هذا الإجراء، إلا أنها من جانب آخر يجب أن تعمل على تشجيع الأهالي على ارتياد هذا الميدان بعد أن توفر لهم كافة التشجيعات الممكنة.

وتتفق الآراء على أن إحداث التنمية الريفية لا بد من أن تدخل في عداد السياسات غير المباشرة الداعية إلى تجديد المدن القديمة طالما أنها ستقضي على المشاكل الحضرية من الجذور بدلا من معالجة الآثار التراكمية المتولدة عن غيابها.

ولقد أحسنت لبنان صنعا عندما اهتمت كثيرا بالريف اللبناني وجعلت منه قبلة النشاط السياحي شأنها في ذلك شأن المجالات التي أقدمت عليها الحكومة في سنغافورة. ومما لا ريب فيه أن الأمثلة التي يمكن الاستشهاد بها للاعتناء بالأرياف جد نادرة بين بلدان العالم، طالما أن عدم الاكتراث بها أمر تكاد تجمع عليه السلطات الحكومية قاطبة في كافة أرجاء المعمورة. إلا أنه من المؤمل أن يكون الاختلال البيئي في المناطق الحضرية والمدن من أقوى الحوافز التي قد توجد التغيير في الفلسفة التي تقوم عليها عمليات البناء والتطوير للأمم والشعوب، حيث تصبح الجهود اللامركزية هي البديل للسياسات المركزية المسيطرة في الوقت الحاضر على أذهان القيادات السياسية في البلاد.

2- **بناء المدن الجديدة المتكاملة**: وهو الاتجاه الذي أخذ يتزايد في

الفترة الأخيرة على أثر اقتناع الدول بعدم جدوى العمليات الجراحية العلاجية ذات الطابع الجزئي التي يمكن إجراؤها في المدن الكبرى التي مضى على إنشائها مئات الأعوام والسنين. كما أن التكاليف المالية التي سوف تتحملها الحكومات بسبب التجديدات الموضعية في هذه المدائن لا يمكن أن توازي بأي حال من الأحوال ما يمكن أن يعود على الناس من المزايا المتوقعة. هذا كله بالإضافة إلى حدوث التغيير الجذري في عملية التنمية نفسها التي رأى الكتاب وجوب انتشارها في مختلف أنحاء البلاد بدلا من أن يتم حصرها في مكان واحد. أي أن التنمية المكانية (Spatial development) هي التي دفعت السلطات المحلية إلى اتخاذ الإجراءات اللازمة نحو بناء المدن الجديدة.

كما يجب ألا ننسى أن الازدحام السكاني الذي تشهده مختلف الأقطار النامية، وضيق المساحات الأرضية بما عليها من الأبنية والممتلكات لا بد من أن تكون من الاعتبارات التي ساهمت إلى حد كبير جدا في ولادة الفكر الجديد الخاص بإيجاد مثل هذه المدن أيضا. ولم يكن هذا الفكر قاصرا على هذه البلدان بقدر ما انتشر بالأهمية نفسها في الدول المتقدمة حيث تعتقد اللجنة الاقتصادية لأوروبا بان الجهود الإنجليزية في هذا المضمار تعتبر من المعالم البارزة. ولقد تمكنت بريطانيا من إنشاء 29 مدينة جديدة منذ الحرب العالمية الثانية بحيث لا يزيد عدد سكان كل مدينة فيها عن 60 ألف نسمة[31]. ولا يعني هذا القول الانتقاص من المحاولات الأوروبية الأخرى في مجال تنمية المناطق الريفية، بإقامة المدن الصناعية التي ظهرت إلى حيز الوجود لأول مرة بإيجاد المشروعات الصناعية فيها، والتي أدت بدورها إلى انخفاض معدلات الهجرة الداخلية من القرى إلى الحواضر.

وتعتبر الكثافة السكانية المتعلقة بالمدن حديثة النشأة من أكثر الموضوعات التي نالت حظا وفيرا من الاختلافات في وجهات النظر. وإذا كانت دول أمريكا اللاتينية من أنشط البلدان التي تجيد الكتابة في هذا الشأن والتي أطلق عليها سياسة المدينة داخل المدينة (city within a city) فقد ذكر بعض الدراسات فيها أن هذه الكثافة يجب أن تتراوح ما بين 150 و 400 ألف نسمة في المدينة الواحدة. وعلى الرغم من الاتفاق المبدئي في الأبحاث الاجتماعية والاقتصادية على هذا العدد، إلا أن حكومة كولومبيا جعلت الحد المتوسط

المسموح للكثافة يقع ما بين 50 و 350 ألف نسمة. وهي ترى أن سياسة اختيار المدينة داخل المدينة تعمل على تحقيق العدالة الاجتماعية بين السكان، كما تهدف في الوقت نفسه إلى تقليل الفوارق بين الأقاليم، عدا عن الاستفادة من الخدمات العامة على أتم وجه.

ومن الملاحظ أن إنشاء المدن الجديدة (CIVITAS) لم يكن حكرا على الدول الأمريكية وحدها، بل يكاد يعتبر من الظواهر العامة في كثير من بلاد العالم[32]. ومما لا خلاف في أن يكون لاكتشاف النفط أكبر الأثر في ظهور مثل هذه المدن التي لم تكن من قبل في المجتمعات النفطية بعد أن شهدت تصدير النفط إلى الخارج وانتقالها من الاقتصاد المعيشي إلى الاقتصاد النقدي التبادلي. ومن الظواهر المستجدة على هذا المستوى وجود المدن المتخصصة مثل: المدن الصناعية، والمدن العمالية، ومدن تصدير الزيت إلى الخارج. كما أن إيجاد المدن التي يقتصر سكانها على بعض الأقليات يعتبر من الاتجاهات المعاصرة أيضا. ولا أدل على ذلك من وجود المدن المتكاملة التي يسكنها السكان غير المحليين من العرب والأجانب مثل مدينة (عوالي) في البحرين، ومدينة (الأحمدي) في الكويت، ومدينة (الظهران) في السعودية، ومدينة (دخان) في قطر[33].

وبمعنى آخر فإن بناء المدن من مختلف الأشكال والأنواع في العديد من الأقطار قد أصبح من السمات البارزة فيها. غير أنه يجب ألا يغيب عن البال أن الشركات متعددة الجنسيات هي التي أقدمت على إنشاء الكثير منها. وهي تعمل جاهدة على استثمار الثروات الطبيعية في البلدان المتخلفة. ولا يعني هذا القول انتفاء وجرد الاعتبارات المحلية البحتة التي تقف وراء إيجاد هذه المدن. أي أنه في الوقت الذي تجتمع فيه آراء المسؤولين في الدول التي تعاني من الاكتظاظ السكاني على ترك العواصم الأولى بها حتى تسارع في اتخاذ الإجراءات اللازمة نحو إنشاء العواصم الجديدة البديلة. وإذا كان هذا الاتجاه قد تم بالفعل في كل من الهند والباكستان فإن الدول الأخرى وإن كانت تفكر في مثل هذا الاتجاه منذ زمن طويل إلا أنها لم تملك في الوقت نفسه القدرة على اتخاذ القرارات المتعلقة بهذا الخصوص بعد.

ومن الضروري أن تعني إقامة المدن حديثة النشأة أن تكون من المستوطنات

البشرية التي تتمتع بالشخصية المستقلة الكاملة من حيث كونها من الوحدات الاجتماعية والاقتصادية المنعزلة عن غيرها من الوحدات. وإذا كان الفكر التخطيطي يقف من وراء إقامة مثل هذه المستوطنات فإن التفكير الإسكاني المحض يستند على أساس أن تكون هذه المدن صغيرة من حيث المساحة وعدد الأشخاص. وعلى الرغم من الاختلافات السائدة حول عدد الأفراد الذين يجب أن تشتمل عليهم المدينة الواحدة، إلا أنه قد جرى العرف على أن يتم تخطيطها لتضم كل واحدة منها 30 ألف نسمة، وأن تكون على أرض لا تزيد مساحتها عن ستة آلاف فدان. ونظرا للطبيعة الاستقلالية التي تتمتع بها كل مدينة على انفراد فإنه يجب أن يتوافر فيها مختلف الخدمات التي من شأنها أن تسد حاجات هؤلاء السكان المقيمين فيها.

ولا جدال في وجود المزايا العديدة عند إنشاء المستوطنات البشرية الجديدة، إلا أن المدن المستجدة لا يتوفر لديها الوفورات الداخلية والخارجية لأصحاب البلاد وغيرهم من المهاجرين الذين يفدون إليها من الخارج. وإذا كانت السلطات الحكومية تسعى جاهدة لإيجاد جميع مقومات الجذب للسكان والمؤسسات العاملة إلى المدن الحديثة، إلا أن معظم الناس قد لا توجد لديهم الحوافز القوية على الانتقال بعد أن تعودوا-ردحا طويلا من الزمن-على المدن الأصلية التي لا يقبلون عنها بديلا في أحيان كثيرة. غير انه أيا ما كانت الخطوات التي يتم اتخاذها لإعلاء شأن البدائل من المستوطنات، وجعلها مركزا للأثقال السياسية والاجتماعية والاقتصادية إلا أنها ستظل دوما غير قادرة على قطع الصلات التقليدية بالمدن القديمة، وإن كان النجاح حليفا لبعض الحالات النادرة.

وبالإضافة إلى ذلك فإن هناك العيوب التي لا بد من أن تصاحب عمليات بناء المدن الجديدة المتكاملة، والتي قد تقع في عدم القدرة على استيعاب الأعداد الكبيرة من السكان[34]. ويظهر مثل هذه البوادر السلبية بصفة عامة في الوقت الذي يتم التخطيط أصلا على عدم زيادة سكان هذه المدن على عدد معين من الأفراد. غير أن هذا الوضع وإن كان يبدو رائقا من وجهة النظر العلمية البحتة، إلا أن الدول التي تعاني من الانفجار السكاني قد لا تسمح ظروفها السكانية بأن تقيم المدن التي تستوعب فقط ثلاثين ألفا من الأشخاص ولا حتى خمسين ألفا منهم. إذ إنه كيف يمكن أن

يستقيم ضد هذا النمط من التفكير في الوقت الذي أخذت فيه المدن الرئيسة تتحول إلى المدن المتروبولية كالعواصم الكبرى التي تجاوز أعداد السكان في الكثير منها عشرة ملايين نسمة.

غير أن إقامة المدن ليست بالأسلوب الهين الذي تقدم عليه الدول على الرغم من أهمية الأسباب التي تدعو إلى ذلك. إذ إنه لا بد من أن نقف في وجه هذه المحاولات القيود الطبيعية العديدة مثل انتشار الأنهار والمستنقعات، أو وجود الجبال شامخة الارتفاع، أو الصحاري القاحلة الممتدة على مرمى النظر[35]. كما أنه في الوقت الذي يمكن فيه التغلب على مثل هذه الموانع فإن التكاليف المالية لا بد من أن تعتبر من العقبات الكأداء التي تذوي معها أحلام رجالات البلاد. إذ إنه ليس من السهل أن تنفق الحكومات الأموال الطائلة في تذليل الأنهار وقطع الجبال في الوقت الذي تعاني فيه من فقر في الموارد المالية التي يمكن استخدامها في ملء البطون الخاوية للملايين من السكان الذين يتوالدون ليل نهار.

3- **إقامة الضواحي الجديدة:** تعتبر إقامة الضواحي الجديدة من السياسات السكانية التي تقوم بها الدولة في محاولة منها إلى إعادة توزيع الموارد البشرية على بعض المناطق الجغرافية. ويظهر هذا الاتجاه بصفة خاصة عندما يتزايد حجم المدن الرئيسة، أو العواصم الكبرى على حد معين حيث تجد الحكومات نفسها مضطرة إزاء ما تعيشه في مختلف المشاكل الحضرية إلى إنشاء المناطق الحديثة التي تقع على مقربة من هذه المدن. كما أن الاعتبارات الإسكانية لا بد من أن تؤخذ في الحسبان عندما تربو الكثافة المتعلقة بعدد المباني المتواجدة في الوحدة المساحية عن حد معين، ولا يجد السكان من البيوت ما يساعدهم على التوطن في العاصمة. وبناء على ذلك فإن الأشخاص سرعان ما تتجه أنظارهم إلى الأحياء السكنية المحيطة بالمدن.

ومن البديهي أن يكون لانخفاض الأسعار أحد الأدوار الهامة في ترك السكان المدن المزدحمة، والانتقال إلى غيرها من المناطق السكنية المجاورة لها. وإذا كانت الاختلافات السعرية في أثمان السلع والخدمات أمرا يكاد يكون ضروريا تبعا للتباين القائم بين الأماكن نفسها فإن معظم الأسر قد درجت على إعادة ارتياد الأرياف والقرى لشراء ما يلزمها من المواد الغذائية

المتوفرة. كما أن الإيجارات السكنية لا بد من أن تسجل نقصانا ملحوظا عن مثيلاتها التي تتواجد في المراكز الحضرية. وإزاء ذلك فإن الوفورات المالية التي يمكن تحقيقها من عمليات البيع والشراء قد تكون من البواعث الأساسية للكثير من الأهالي على الإقامة في الضواحي القريبة من المدن. وهي التي تعمل السلطات المحلية على إنشائها في محاولة منها للتخفيف من حدة المشاكل اليومية التي يواجهها الناس عادة في المدينة.

علما بأن القيود التي ترد على إنشاء المدن الجديدة المتكاملة لا بد من أن تكون بالضرورة من الحوافز القوية التي تدعو إلى الاعتماد على الضواحي كأحد البدائل لحل مشاكل القصور عوضا عن استخدام هذا الأسلوب(36). ومن هنا فقد ساد الاعتقاد لدى القيادات الفكرية في البلاد بان إقامة مثل هذه المدن قد لا تروق للكثير من هؤلاء المفكرين، ولا تحظى بالموافقة من قبلهم، في حين أن الدولة قد لا تتردد كثيرا في إيجاد الضواحي التي تبعد زهاء 20 كم عن المراكز الحضرية، وذلك لقلة المصروفات المالية التي يمكن أن تتحملها الحكومات بسبب الأخذ بهذا الأسلوب من أساليب التطوير العمراني. كما أن السكان أنفسهم قد يتخذون من الانتقال إلى الضواحي القريبة من المدن كأحد مظاهر الارتقاء والتقدم الاجتماعي الذي يحظى بالقبول من كافة الفئات الاجتماعية على اختلاف أنواعها.

ويمكن للضواحي المشيدة حديثا أن تعمل على إشباع العديد من الحاجات السكانية في حالة ما إذا توفر لها التخطيط الجيد عند إنشائها، ولا سيما فيما يتعلق بتوفير وسائل النقل والمواصلات، وإقامة المراكز الحضرية ومختلف المرافق والخدمات العامة. أما إذا ما افتقدت هذه المناطق السكنية عنصر التنظيم، وأقامت المنازل بشكل عشوائي بحيث لا يمت إلى الأساليب العلمية بصلة، فإن ذلك لا بد من أن يكون مدعاة إلى تحديث الأحياء الفقيرة ولكن بأسلوب حضاري. وهو الأمر الذي لا بد من أن يعود على السكان والبلاد بأوخم العواقب والنتائج التي لا تلبث أن تتخذ لنفسها مكانا بين المشاكل القائمة بعد فترة معينة لإعادة تنظيمها من جديد. ومما لا ريب فيه أن يقترن إنشاء الضواحي الجديدة في أذهان الناس ليكون البديل المثالي الذي يبعث على الانتقال إلى الحياة الهادئة البعيدة عن ضوضاء المدن وحالات التلوث السائدة فيها.

4- **إيجاد القرى الجديدة:** يعتبر إيجاد القرى الجديدة من الأهداف التي يتطلع إلى إيجادها التخطيط الإقليمي، وهو يعمل على حل المشاكل الإسكانية التي أصبحت تزخر بها حياة الناس. وتعتبر حكومة تنزانيا من أكثر الدول اهتماما بذلك عندما عمدت إلى تجميع القرى المتناثرة (villagization) في بلادها من أجل توصيل الخدمات إلى الأهالي. ولقد تبين لدى هذه الدولة أن القرى البعيدة المنتشرة في مختلف أرجاء البلاد لا تتوفر فيها الخدمات والمرافق الهامة. ومن هنا فقد ظهر حرصها الشديد على ضرورة تجميع هذه القرى في المستوطنات البشرية حتى يسهل توصيل ما يحتاج إليه الأفراد من السلع والخدمات. ونظرا للجهود الصادقة المبذولة في هذه القرى فقد تمكنت الحكومة التنزانية من إقامة 369 مستوطنة بشرية تضم حوالي ألفي قرية، يتراوح عدد سكان كل منها ما بين 1000 و2500 شخص، علما بأن السياسات الرشيدة التي سارت عليها هذه الدولة قد بدأت منذ فترة زمنية قصيرة لا يزيد عمرها عن عشرين عاما أي منذ عام 1967[(37)].

وإذا كان إيجاد المستوطنات البشرية يمكن أن يتم من خلال تجميع القرى وفقا لأحدث القواعد العلمية التي يشتمل عليها التخطيط على مستوى الأقاليم، فإن الدول التي تطل على الشواطئ الساحلية قد شهدت ميلاد الأنماط السكنية المنعزلة من جذوع النخيل. وتعرف هذه الطرز المستقلة من الوحدات السكنية بالحلات (hillat)، حيث يبلغ عدد سكان الحلة الواحدة مائة شخص. وهي اقرب ما تكون إلى العشة أو الصرفة. وإذا كانت الشواطئ تعتبر الموطن الجغرافي الأصلي لمثل هذه المساكن المنفردة، إلا أن انتشارها في الأماكن الصحراوية يكاد يكون من الاستخدامات البديلة لها لاتخاذها مكانا للراحة والهروب من أشعة الشمس اللافحة. وهي تقع في نوعين[(38)]:

- حلات دائمة يسكنها الصيادون والرعاة طوال العام.
- حلات مؤقتة تستخدم في فصل الشتاء والصيف.

5- **إقامة الأحياء الزراعية:** تعتبر الأحياء الزراعية من مظاهر التطوير العمراني في المناطق الصحراوية، إن لم تكن أحد المقومات الأساسية التي يقوم عليها التخطيط الإسكاني. وإذا كان الشمول يعتبر من المعاني التي

يستند إليها هذا الأسلوب العلمي فإن تنظيم شؤون السكان انطلاقا من هذا المعنى يجب أن يمتد إلى الجماعات البدوية التي تعتمد في حياتها على التنقل والارتحال. وبناء عليه فإن ظهور مثل هذه الأحياء كان وليد حاجة الدول إلى الاهتمام بالقبائل الرحل التي تشكل ثلث السكان أو نصفهم على الأقل في الأقطار التي تجاور الصحاري. كما أن توصيل الخدمات والمنافع العامة لهؤلاء الأفراد قد يكون من البواعث الهامة التي دعت القيادات الحكومية إلى التفكير الجدي فيهم حتى ينعموا بحياة الاستقرار.

ولكن السؤال الذي يثور الآن هو كيف يمكن دمج الفئات البدوية في الحياة العامة الاقتصادية والاجتماعية للدول التي يعيشون فيها؟ إن الإجابة على هذا التساؤل لا بد من أن تكتنفه الصعوبات العديدة، إلا أن التجارب العملية التي مرت بها بعض البلدان تؤكد على أن الأمر يتطلب إنشاء مراكز توطين البدو (tribalization). وتعتبر المستوطنات البشرية التي تعمل على تجميعهم في بعض الأماكن التي يتم الاتفاق عليها من بديهيات الأمور التي يجب أن يتجه التفكير إليها لأول وهلة. وما إن يتم إنشاء هذه المستوطنات حتى يبدأ معها القضاء التدريجي على حياة العزلة التي يعاني منها الناس في البوادي. كما أن توفير المساحات الأرضية الزراعية الشاسعة لا بد من إن تبعث فيهم حب الاستقرار طالما إن النشاط الزراعي قد عرف عنه منذ فجر التاريخ أنه أحد عوامل الاستقرار في المجتمعات الإنسانية.

غير أن التفكير في إقامة مراكز التوطين البدوية باعتبارها أحد الأركان التي يقوم عليها التخطيط في مجال الإسكان، وإن كان يهدف إلى إعادة توزيع الموارد البشرية في البلاد على مناطق معينة، إلا أنه في الوقت نفسه سيعمل على حل المشاكل الإسكانية للبدو الذين آثروا ترك الصحاري والانتقال إلى المدن. إذ إن تشييد الوحدات السكنية التي تتفق مع حاجاتهم ورغباتهم الشخصية لا بد من أن تساعد على إنقاص معدلات الهجرة الداخلية للسكان المحليين، وعدم تفريغ الأراضي من الأشخاص مما يحول دون وقوع البلاد لقمة سائغة في أيدي الأعداء الطامعين فيها. وعلاوة على ذلك فإن هذا الإجراء سوف يتيح للحكومات الوطنية فرصة توفير قدر معين من الأمن الغذائي لعدم إقلاع جزء كبير من السكان عن الأنشطة الزراعية وتربية المواشي والحيوانات التي يمكن الاستفادة من المنتجات

الغذائية على اختلاف أنواعها.

غير أن نجاح السياسات الاستيطانية ما كان يمكن أن يتوفر في غياب استخدام الأساليب العلمية التي تعالج الحياة البدوية معالجة شاملة من مختلف الجوانب. كما أن عدم وجود الحوافز التي تعمل على استزراع السكان في الأرض التي درجوا عليها منذ ولادتهم يعتبر من الأمور الهامة التي يجب ألا يغفل عنها رجالات البلاد في حالة ما إذا توفرت لديهم الرغبة في تجنب التجارب العملية الفاشلة التي واكبت إقامة الأحياء الزراعية. وبناء على ذلك فإنه يمكن الاسترشاد ببعض القواعد التي تتعلق بإقامة مراكز توطين البدو في الصحاري والتي يمكن أن تقع فيما يلي:[39]

- التوطين عبارة عن مجموعة من العمليات التي يجب أن تسير من مرحلة لأخرى وفقا لأهداف محددة يرغب في تحقيقها.

- التوطين وسيلة لغاية وهي إحداث التغيرات المطلوبة في حياة الجماعات البدوية بما يحقق استقرارها.

- التوطين برنامج مرتبط بخطة زمنية، وله نطاق مكاني معين ومقومات معينة أخرى.

- التوطين خطة يجب أن تراعي مختلف الظروف المحيطة بالجماعات المستوطنة حاضرا وماضيا ومستقبلا.

وهكذا نأتي إلى نهاية دراسة المقومات التي تتعلق بالخطة الإسكانية، وغيرها من الموضوعات الفرعية التي يشتمل عليها موضوع التحديد لمعنى هذا التخطيط. ومن الضروري أن تكون الأسباب التي دعت إلى استخدام هذا العلم في مجال الإسكان، والمراحل التي يتم وضع الخطة من خلالها، والأهداف التي تتضمنها الخطة الموضوعة هي من الأمور التي سوف تساعد على توضيح ما يقصد بالاحتياجات السكنية للخطة، علما بأن هذه الموضوعات جميعها لا بد من أن تساهم في بيان كل ما يتعلق بالتخطيط الإسكاني الذي بات استخدامه أمرا واقعيا في جميع بلدان العالم بعد أن أخذت تعصف بها الأزمات المتكررة التي تظهر بين فترة وأخرى ليس في قطاع الإسكان فحسب، بل في جميع المجالات الأخرى. كما أن الدراسة التفصيلية للجوانب المتعلقة بهذا التخطيط لا بد من أن تكشف النقاب عما يجب أن تكون عليه الخطة من الأسس والقواعد التي جرى العرف على

اتباعها بغية تحقيق الأهداف المطلوبة بأقل قدر من حالات الفاقة والضياع.

الهوامش

(١) الوطن. السنة 23، العدد 3329 (29 مايو 1974)، ص 15.

(2) United Nations Center for Regional Development op. cit., p7.

(3) Culling vorth, Worth. J. B. cit., pp. 176- 178.

(4) عاطف وصفي. المرجع سابق الذكر، ص 7, 13.

(5) محمد الرميحي. المرجع سابق الذكر، ص ١.

(6) سعود عياش. المرجع سابق الذكر، ص 16, 17, 25, . 139, 138.

(7) Economic Bulletin for Europe, op, cit., pp.,138.139.

(8) الكويت. وزارة الإسكان. المرجع سابق الذكر، ص 83.

(9) جامعة الدول العربية. الأمانة العامة. الإدارة العامة للشؤون الاقتصادية. إدارة الإسكان والتعمير. في «الإسكان في المملكة الأردنية الهاشمية». المرجع سابق الذكر، ص 25.

(10) العراق. وزارة الإسكان والتعمير. المرجع سابق الذكر، ص 19.

(11) خليل الشماع. في «دراسة جدوى إنشاء المصرف العربي للإسكان». الجزء الثالث، المرجع سابق الذكر، ص 58, 210, 286.

(12) الأهرام الاقتصادي. المرجع سابق الذكر، ص 65, 76, 77.

(13) ابرمز تشارلز. المرجع سابق الذكر، ص 180, 181.

(14) الجزائر. وزارة الإسكان والتعمير. المرجع سابق الذكر، ص 31, 33.

(15) خليل الشماع. في «دراسة حول جدوى إنشاء المصرف العربي للإسكان». الجزء الأول. المرجع سابق الذكر، ص 45, 46.

(16) United Nations Center for Human Settlements, in “The Construction Industry,,op. cit., pp.26- 29.

(17) Wendt. F, Paul, op. cit., pp.28- 241.

(18) اللجنة الاقتصادية لغربي آسيا. في «التقرير النهائي». المرجع سابق الذكر، ص 19, 22.

(19) ميلاد حنا. المرجع سابق الذكر، ص73, 107, 132, 142, 143.

(20) Economic Bulletin for Europe. op. cit., pp128- 129.

(21) الوطن. السنة 22، العدد 3050 (1983/8/18). ص 7

(22) الأهرام الاقتصادي. المرجع سابق الذكر، ص 80-85.

(23) مؤسسة دوكسيادس. المرجع سابق الذكر ص 502.

(24) اللجنة الاقتصادية لغربي آسيا. في «التقرير النهائي». المرجع سابق الذكر. ص 6.

(25) Hardoy, E. Jorge and Satterthwaite, David. op. cit., pp.128- 135.

(26) الأمم المتحدة. المرجع سابق الذكر, ص 258 259,

(27) Cullingworth, J.B. op. cit., pp.: 77-83

(28)سابا جورج شبر. المرجع سابق الذكر، ص 89, 90.

(29) United Nations Center for Regional Development. op. cit., p.10.

(30) Balchin, N. Paul. op. cit., p.8.

(31) Economic Commission for Europe. op. cit., pp.46- 49.

(32) Centros Intergrades de Vivien day Tradbajo Auto Suticientas.

(33) محمد الرميحي. المرجع سابق الذكر، ص 3.

(34) Culling worth. J. B. op. cit., pp.159- 196.

(35) United Nations Centre for Regional Development op. cit., p. 19.

(36) Culling worth, J. B. op. cit., pp. 103- 109.

(37) Hardoy, E. Jorge and Satterthwaite, David. op. cit., pp.145- 179.

(38) عاطف وصفي-المرجع سابق الذكر، ص 8, 9, 14.

(39) في المرجع نفسه. ص 11.

خاتمه

تعتبر اقتصاديات الإسكان من الدراسات الحديثة نسبيا، وهي التي تتعلق بمعرفة الجوانب الاقتصادية التي يشتمل عليها قطاع الإسكان باعتباره أحد القطاعات الاجتماعية الذي يعمل على إشباع حاجات الأفراد من المنازل. ولقد حدثت هناك التطورات الجذرية العميقة في الأوضاع الإسكانية التي يعيشها الناس في أوائل السبعينات، مما أدى إلى ظهور العلماء الذين قاموا بدراستها على الرغم من اختلاف التخصصات التي ينتمون إليها. ولقد كان للأزمات السكنية التي انتشرت بسرعة مذهلة في كافة بلدان العالم أكبر الأثر في ظهور الدراسات الاجتماعية والاقتصادية التي دأبت على معرفة الأسباب التي أدت إلى ظهورها، واقتراح السبل الكفيلة بإزالة حالات القصور المختلفة التي واكبت عمليات تشييد المساكن. كما أن التعرف على العقبات التي حالت دون بلوغ الأهداف التي يتطلع إليها الأشخاص لا بد من أن تدخل في عداد المحاولات العلمية المبذولة على هذا النطاق.

ولقد شهدت دول العالم بأسره مظاهر النمو الكمية في حقل الإسكان إبان الفترة الزمنية القليلة الماضية. وهي التي ترتبط بإيجاد الوحدات الإسكانية على اختلاف أنواعها مثل: البيوت المنفردة والجماعية، والمنازل الحضرية والريفية، وإسكان التمليك والإيجار، القديم منها والحديث. كما أن الأبنية المملوكة من الحكومات والناس والجمعيات

التعاونية، أو التي يقيم فيها أبناء الطبقات البشرية والمتوسطة والفقيرة، أو المساكن التقليدية والمتنقلة والجاهزة لا بد من أن تعتبر ضمن هذه المفردات العددية أيضا. ولم تكن التنمية الإسكانية لتقتصر على النواحي السلعية المحضة، إذ إنها شملت الجوانب المالية التي سجلت تطورا كبيرا فيما يتعلق بالموارد المالية المستثمرة في نشاط الإسكان. ومن الضروري أن تشهد على ذلك المعايير القياسية الخاصة بالإنفاق مثل تكاليف الوحدة الإسكانية نفسها، والوحدات المترية، وتكاليف بناء الغرفة الواحدة. كما كان ذلك مدعاة لأن يتم الحصول على الأموال اللازمة من المصادر التمويلية الداخلية والخارجية، والمملوكة للدولة أو الأهالي، إن لم تكن موارد الائتمان قصيرة الأجل وطويلة المدى هي التي تمتد إلى ربع قرن من الزمان من هذه المؤشرات.

ولا يستطيع المرء أن يأتي على حصر حجم الإنجازات الكبيرة التي تمت في عهد التجارب الوطنية التي مرت بها الأمم والشعوب في أنحاء المعمورة، وهي تقوم ببناء البيوت والمساكن. وإذا كانت الدول قد حشدت جميع ما يتوفر لديها من الموارد في سبيل تحقيق الآمال التي يتطلع إليها السكان، إلا أن فشل القطاع الخاص في تقديم الخدمات الإسكانية الملائمة، وإهمال المشروعات الإسكانية من جانب المؤسسات القائمة في المجتمع قد ابعد الإنسان كثيرا عن امتلاك البيت الذي سيأوي إليه. علما بأن وجود مظاهر الندرة المتعلقة بعوامل الإنتاج السكنية، وظهور التفاوت الكبير بين مستويات الدخول الفردية، وتكاليف السكن قد أودت بالحماية التي يخلعها الناس على الوحدات الإسكانية باعتبارها أحد الأجزاء التي تتكون منها عملية التنمية الاقتصادية والاجتماعية الشاملة في البلاد.

وإزاء ذلك فقد برزت حالات الاختلال في الجوانب الكمية والكيفية للأبنية المخصصة لأغراض الإسكان واضحة للعيان. وإذا كانت الفجوة القائمة بين الطلب الكلي والعرض الكلي للمساكن تعتبر من المعالم الأساسية على المستوى الكمي فإن القصور على المستويات الكيفية تكاد تكون أبلغ أثرا وأعمق مدى. وهي التي أخذت تتبدى في ظهور الازدحام الإسكاني، وانتشار المنازل غير الصالحة للسكنى، وعدم توفر المنافع والخدمات العامة في المباني السكنية. هذا كله بالإضافة إلى انتشار الازدواجية في قطاع الإسكان، وحالات سوء التوزيع في مختلف الأنشطة الإسكانية، واستمرار

تدهور الأوضاع السكنية بين صفوف الأهالي. ولقد أصابت المحاولات الحكومية المبذولة الفشل الذريع وهي ترنو إلى إشباع حاجات السكان البيولوجية والنفسية والاجتماعية من جراء اقتنائهم البنايات الصالحة للإقامة. ولئن كانت الدول لا تزال سادرة في تجاهلها المشاكل الإسكانية القائمة، إلا أن جمهور الباحثين قد ألقى على عاتق التخطيط الإسكاني مسؤولية إنقاذها مما يعانيه الأفراد من الإخفاق والإحباط اللذين شملا كافة جنبات الحياة السكنية الخاصة بهم.

غير أن هذا القول يجب ألا يصادر-في الوقت نفسه-من الحياة العملية ما حققه بعض التجارب الإسكانية الناجحة من التقدم الذي سيظل شاهدا حيا على صدق الإجراءات المتخذة من قبل السلطات العامة. وإذا كان الأمن الإسكاني لمعظم الناس لا يزال حلما بعيد المنال تحت تأثير ارتفاع التكاليف الإنشائية، والعوامل المتراكمة الأخرى فإن تحقيق الأهداف السكنية التي تتبلور في حصول الإنسان على المسكن الذي يروق له لن يكون مستعصيا على التنفيذ العملي في حالة ما إذا أقدمت الحكومات والشعوب على إعطاء هذا الأمر ما يستحقه من الرعاية والاهتمام. وبناء على ذلك فإن توفير البيوت بالأعداد والمستويات المطلوبة للسكان أمر يتوقف على الأخذ بما يقترح من التوصيات التي تقع فيما يلي:

1- إيجاد القيادات الإسكانية على القيام بالواجبات الإدارية والفنية ذات العلاقة المباشرة بالأنشطة السكنية على نحو يدعو إلى إشباع حاجات الأشخاص مما يحتاجون إليه من المساكن. وهي القيادات التي تعمل بوحي من السياسات التي يضعها الجهاز الإداري الواحد، الذي يشرف على جميع المؤسسات التي تعمل في مجال الإسكان بما يؤدي إلى تنسيق العمل، وضع حد لحالات التضارب وتداخل الاختصاصات التي تتعلق بكل منها.

2- إن اتباع الأساليب العلمية أمر على درجة كبيرة من الأهمية، ولا سيما في حالة إجراء الدراسة الميدانية الأولية لحاجات السكان قبل البدء في عمليات تشييد البيوت، والأخذ بالتخطيط الإقليمي وتخطيط المدن الذي يعمل على وضع الخرائط الأساسية للاستخدامات البديلة للأراضي. كما أن القيام بالأبحاث التي تؤكد على الجدوى الاقتصادية للمشاريع الصناعية لمواد البناء، واتباع الطرائق المختلفة لتأسيس معاهد تكنولوجيا

السلع الإنشائية يجب أن تنال التأييد من كافة العاملين في الدولة.

3- يعتبر توافر المعلومات من مستلزمات اتخاذ القرارات الرشيدة، إن لم يعتبر من عناصر الإنتاج الهامة في الأنشطة الإسكانية. وبناء عليه فإن تجميع البيانات الديموجرافية التي تتعلق بالتوزيعات السكانية المختلفة يجب أن يستحوذ على المرتبة الأولى عند بدء القيام بالمشروعات السكنية. كما أن الحصول على الأرقام الإحصائية الدقيقة الخاصة بالوحدات الإسكانية من المصادر المتعددة يعتبر ضرورة قصوى، وبصفة خاصة فيما يرتبط بالتصانيف الهيكلية للمساكن التي يجب أن تشتمل عليها استمارة الحصر والتعداد للمباني.

4- إن بعث الاهتمام من قبل المؤسسات العاملة في قطاع الإسكان يعتبر الخطوة الأولى على الطريق نحو تسوية المشاكل التي تظهر في حياة الناس.. وهو الأمر الذي يجب أن يتمثل في وجود المسؤولية المشتركة التضامنية في هذه الهيئات على اختلاف الواجبات الملقاة على عاتقها، إن لم تحتل السلطة القوية للحكومات مركز الصدارة عند سن التشريعات اللازمة أو تنفيذ القرارات الصادرة بشأن علاج ما يمكن أن يظهر من الأزمات التي أخذت تمتد إلى جنبات الحياة العديدة.

5- ضرورة وجود المنهاج المتكامل عند دراسة نفقات الإسكان الذي يستند إلى الوحدات القياسية القديمة والحديثة على حد سواء، ودراسة أنواع التركيبات للتكاليف الإسكانية. وهي الدراسة التي تستند إلى التأثير على بنود المصروفات التي تلعب دورا كبيرا في زيادة التكلفة بهدف الإقلال منها بقدر الإمكان، وجعل المساكن في متناول أغلبية الأشخاص للحصول على أحدها، أو القدرة على دفع القيمة الايجارية في حالة استئجارها على الأقل.

6- إن الأسلوب ذا البعد الوحدوي للجوانب التمويلية يتطلب معرفة المصادر التمويلية لاعتماد المبالغ المالية لتمويل الخطة الإسكانية والمشاريع التي تتألف منها، ودراسة حالات القصور في الأموال المتدفقة إلى قطاع الإسكان. علما بأن إيجاد هيئات التمويل على المستوى الدولي والمحلي في الأماكن البعيدة النائية عن المدن، ودراسة تخفيض وحدة التكاليف، ووضع السياسات الائتمانية الجديدة تعتبر من المستلزمات الحديثة التي يجب

العمل على تطويرها كلما أمكن إلى ذلك سبيلا.

7- إن النظرة الشاملة في دراسة الاحتياجات الإسكانية السلعية والمالية، وإقامة الوحدات السكنية باعتبارها من المفردات الهامة التي تقوم عليها الخطة الشاملة للتنمية الاقتصادية والاجتماعية في البلاد، كفيلتان بأن توجد الترابط بين عناصر النشاط السكنى الأساسية، وهما اللتان تقع في ضرورة تلاحم البيئة الطبيعية والبيئة البشرية.

8- إن الاعتماد على الموارد الاقتصادية المحلية المتاحة أمر يجب أن يستحوذ على اهتمام الحكومات الوطنية وهي تعمل على وضع التصاميم الهندسية والمعمارية، أو عند الاستفادة من الموارد الذاتية للمنتجات الإنشائية. كما أن تزويد قطاع الإسكان بالموارد البشرية من مختلف الكوادر والحرفيين والمهنيين يعتبر من الأولويات التي يجب العمل بها إذا ما أريد تحقيق النهوض بالبلاد وإقالتها من عثرتها.

المؤلف في سطور:

د. إسماعيل إبراهيم درة

* ولد في عام 1937.

* بكالوريوس في العلوم الاقتصادية من جامعة القاهرة عام 1963، وماجستير من جامعة الكويت في عام 1976، ودكتوراه من جامعة القاهرة في عام 1982.

* عمل في السلك الوظيفي الأهلي والحكومي في الكويت وفي الأردن، وهو يعمل في وظيفة مدير الإدارة الاقتصادية في المركز العربي للبحوث والدراسات في القدس.

* شارك في عدد من الندوات والمؤتمرات ونشر عددا من الدراسات والأبحاث وكتابا بعنوان «اقتصاديات النقل والمواصلات».



المدينة الإسلامية

تأليف:

د. محمد عبد الستار عثمان